

FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE PARIS

ETUDE

SUR LES

HABITATIONS A BON MARCHÉ

Leur Rareté et ses Causes

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Mercredi 12 Juin 1907, à 1 h.

PAR

Jean DUBOIS

Président : M. GIDE, professeur

Suffragants { MM. FERNAND FAURE, professeur
SOUCHON, professeur

PARIS

IMPRIMERIE BONVALOT-JOUE

15, Rue Racine, 15

1907

THÈSE
POUR
LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

ETUDE

SUR LES

HABITATIONS A BON MARCHÉ

Leur Rareté et ses Causes

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Mercredi 12 Juin 1907, à 1 h.

PAR

Jean DUBOIS

Président : M. GIDE, professeur

Suffragants { *MM. FERNAND FAURE, professeur*
SOUCHON, professeur



PARIS

IMPRIMERIE BONVALOT-JOUVE

15, Rue Racine, 15

1907



Digitized by the Internet Archive
in 2026

INTRODUCTION

Misère et encombrement des logements ouvriers. — Conséquences hygiéniques, morales et sociales. — Premiers mouvements d'opinion. — La loi française du 13 avril 1850.

Si elle ne peut prétendre à se qualifier de nouvelle, la question des habitations ouvrières demeure du moins, tant par son origine que par les préoccupations qu'elle a soulevées, nettement actuelle. Née dans le bouleversement produit par la disparition de l'industrie locale au profit de la grande industrie, elle se pose de plus en plus pressante à mesure que les besoins grandissants d'une production toujours croissante, drainent plus profondément pour les entraîner vers les villes, les populations rurales. Tandis que les campagnes se vident, les cités s'encombre ; il faut s'y serrer pour faire place aux nouveaux arrivants, et l'on se serre d'autant plus, que l'espace devenu rare devient cher. Devant des locataires

plus nombreux les loyers augmentent, et, soit élévation des prix, soit insuffisance des logements, tout un flot de malheureux se trouvent repoussés dans des taudis sordides, où ils s'entassent privés d'air et de jour.

La misère des logis ouvriers s'étale dans les grandes villes avec une navrante variété. Ce sont les courettes de Lille, les forts de Roubaix, les couvents de Saint-Quentin ; les cabanes de planches et de plâtras élevées dans les terrains vagues du vieux Paris, les caves de Budapest (1) et de Vienne, refuge de tout un peuple d'indigents ; les Miethscaserne de Berlin, réunion d'immeubles à cinq et six étages, bâtis parallèlement à la rue, de façon à ne prendre jour que sur les cours longues et étroites qui les séparent, et n'ayant accès au dehors que par une série de voûtes centrales, obscures et basses, où aboutissent tous les escaliers. Pour s'en tenir à un détail précis, plus significatif que tout autre, il existe en France 219.270 maisons ne possédant aucune fenêtre.

Mais ce qui est plus déplorable encore que la

1. En 1881 il y avait à Budapest 5.217 logements dans les caves, comprenant 5.565 chambres et peuplés par 30.441 personnes.

A Paris, par contre, les logements dans les caves sont peu nombreux, on ne trouve guère que trois ou quatre taudis de ce genre.

Bertillon. *Economiste Français*, 25 mai 1895, p. 673.

misère des habitations, c'est leur encombrement. Dans leur rapport à la Société française des habitations à bon marché, sur un des quartiers du XIII^e arrondissement de Paris, les docteurs du Mesnil et Mangenot citent l'exemple d'une mère veuve et de ses six enfants (deux filles de seize et vingt ans, un garçon de dix-neuf ans, et trois enfants en bas âge), vivant dans deux petites pièces, et possédant pour les sept personnes un seul lit ! De son côté, M. Georges Picot raconte avoir visité un logement composé d'une seule chambre et habité par un cor-donnier, sa femme, le père et la mère de celle-ci et sept enfants de tous âges (1). A Lille, à l'un des numéros de la Cour des Elites, étroit corridor, cité déjà dans l'histoire de la ville en 1695, et qui se déroule en labyrinthe à travers un pâté de hautes maisons, on trouvait, il y a peu de temps encore, quarante-neuf habitants pour huit chambres.

Ce ne sont là que des faits particuliers, mais les constatations d'ensemble ne sont pas moins concluantes. A Berlin, en 1885, il existait 152.493 logements composés d'une seule chambre et d'une cuisine, dont un tiers étaient occupés par des familles de cinq à neuf personnes, et certains par vingt personnes et plus. A la même date, et dans la même ville, 31.420 logements dont la chambre unique

1. Georges Picot. *Un devoir social et les logements ouvriers.*

devait servir en même temps de cuisine, abritaient 71.767 personnes, soit une moyenne de plus de deux par chambre, et jusqu'à dix à douze dans plus d'un cas (1). A Bruxelles une enquête faite par un comité de patronage et ayant porté sur 19.284 familles ouvrières a donné les résultats suivants : 9.364 familles, soit 48 o/o possédaient une pièce unique, qui pour 2.186 était une mansarde, et pour 200 une cave. 1511 d'entre elles comptaient plus de cinq membres ; chez 2.825, garçons et filles couchaient dans la même chambre, et chez 406 dans le même lit (2).

En France, il n'est pas rare de voir dans les régions du Nord des familles de cinq enfants habiter deux pièces se commandant, et meublées de un ou deux lits au plus. Une enquête faite à Lille par M. Féran-Vrau, avec le concours des sœurs de charité et de quelques personnes de bonne volonté, a donné des chiffres intéressants. L'enquête a porté sur 1.358 logements habités par une population pauvre, mais non cependant par la plus misérable de la ville. Sur ces 1.358 logements, 138 étaient occupés par des personnes vivant seules ; 320 par des familles incomplètes (c'est-à-dire dans lesquelles le père ou la mère étaient absents ou décédés) ; 900 par des familles complètes.

1. Nerinx. « Les habitations ouvrières à Berlin » (*Réforme Sociale*, 1899, p. 75).

2. Voir Cheysson. *Bulletin de Législation comparée*.

Sur ces 900 familles deux étaient sans enfants ; 21 avaient 1 enfant ; 48, 2 enfants ; 117, 3 enfants ; 199, 4 enfants ; 204, 5 enfants ; 157, 6 enfants, 76, 7 enfants ; 53, 8 enfants ; 16, 9 enfants ; 4, 10 enfants ; 3, 11 enfants. Ce qui donne une moyenne de 4,88 enfants par familles, et de 6,88 habitants par logement.

Or, ces 900 logements, abritant 6.212 personnes, comptaient 1.942 pièces ; soit 2, 15 pièces par familles, et 3, 24 habitants par pièces. Près de la moitié de ces logements ne comptaient que deux pièces, et plus de un cinquième, une pièce seulement. Leur capacité en mètres cubes d'air variait entre 104 et 63, soit par tête de 13 mc. 172 à 9 mc. 404, alors que la quantité d'air respirable nécessaire par individu pour une nuit de huit heures, est de 48 à 50 mètres cubes. Enfin pour 3.864 enfants, il y avait 1.967 lits, soit 228 enfants par 100 lits (1).

D'autres enquêtes ont été faites, et pour quelques grandes villes il a été dressé une statistique du surpeuplement. Or, en admettant qu'il y a surpeuplement toutes les fois que le nombre des membres du ménage dépasse le double du nombre de pièces (3 pour 1 pièce, 5 pour 2 pièces, etc.), M. Bertillon, évalue à 331.975, soit 14 0/0 le nombre de Parisiens

1. Vaneau. « Habitations ouvrières à Lille ». (*Réforme Sociale*, 16 décembre 1894).

vivant dans cet état (1). A Berlin et à Vienne la proportion est de 28 o/o, à Saint-Petersbourg de 46 o/o, à Budapest de 71 o/o.

Les conséquences d'un pareil état de choses sont détestables à plus d'un point de vue. C'est l'hygiène physique, c'est l'hygiène morale, c'est l'équilibre social lui-même, qui en souffrent.

Les logements malsains et surpeuplés offrent un terrain tout préparé à la tuberculose (2) et aux épidémies. Dans un rapport publié en 1877, M. Rorosi, directeur du bureau municipal de statistique de Budapest, après avoir divisé les logements en quatre classes selon qu'ils sont habités par deux, cinq, dix, ou plus de dix personnes, constate que les chances d'épidémie sont pour la dernière catégorie de 50 o/o plus considérables que pour la première. Grâce aux progrès déjà réalisés dans les conditions hygiéniques, les épidémies de choléra deviennent plus bénignes en France ; et partout où s'améliore la propreté des maisons et des rues, à Francfort, Munich, à Genève, à Lausanne, la fièvre typhoïde diminue.

Pour ce qui est de la mortalité, Capser de Berlin, et Marc d'Espine de Genève établissent qu'elle est beaucoup plus considérable dans les classes pauvres que dans les classes aisées (3). A Paris elle suit exac-

1. D'après le recensement de 1891.

2. D. Gibert. Rapport au Congrès du Havre, 1873.

3. *Economiste Français*, 1885, I, p. 178.

tement pour chaque arrondissement la proportion des loyers au-dessus de 300francs, et si elle était partout égale à celle du VII^e arrondissement, sur trois personnes qui meurent, on en sauverait une, soit 20.000 par an. A Londres la création de logements salubres destinés aux ouvriers a, pour une population de 50.000 personnes, abaissé de 1000 le chiffre des décès.

Ce sont surtout les enfants qui ont à souffrir du manque d'hygiène. Pour ne citer qu'un exemple, à Lille, dans une des rues du quartier pauvre, la rue des Etaques, sur trois enfants, un seul arrive à l'âge de cinq ans, et une enquête du Bureau de Bienfaisance a révélé sur l'ensemble de la ville 89 décès pour 100 naissances d'enfants assistés.

Voilà pour les conséquences sanitaires. Les conséquences morales ne sont pas moins désastreuses.

Le logement insuffisant et surpeuplé entraîne fatalement la promiscuité ; promiscuité entre coquins et honnêtes gens, d'où, trop souvent, contamination pour ces derniers ; promiscuité entre individus des deux sexes, d'où disparition de toute pudeur, et avilissement des mœurs.

Le logement insuffisant et surpeuplé n'attire pas ; on le fuit le plus possible et l'on s'en va chercher ailleurs, et dans les pires endroits, les occasions de l'oublier. La vie de famille en est bannie. « Le

logement hideux, disait Jules Simon, est le pourvoyeur du cabaret. »

Ainsi pour ne pas répondre aux conditions nécessaires de salubrité et de commodité, le logement de la classe ouvrière manque à sa double destination d'être le protecteur de la santé physique et l'abri du foyer familial. « Défectueux comme hygiène, c'est à peine si beaucoup de locaux habités par la masse laborieuse répondent au besoin qu'éprouve l'homme de se garantir des intempéries. Ils répondent bien moins encore aux conditions supérieures et infiniment plus intéressantes de l'habitation humaine. Comme centre de raliement d'une famille, et cadre extérieur de l'affection, de l'éducation, du développement normal de la vie, ils sont lamentablement insuffisants. Comment installer une vraie vie de famille quand la place manque pour se coucher, et que l'unique pièce disponible sert à la fois à toutes choses, ne permettant ni recueillement, ni solitude, ni distraction (1). »

Dans le détachement fatal du logis c'est, avec le sentiment de la famille, le sens de la propriété qui sombre, car où trouverait-il désormais l'occasion de s'exercer ? Les deux grands soutiens qui maintiennent l'équilibre de la société disparaissent donc, et la porte est ouverte à l'anarchie et à la révolution.

1. C. Wagner. *Auprès du Foyer*, p. 6.

Après le danger sanitaire, après le danger moral, c'est le péril social.

C'est dans le domaine de l'hygiène que ce sont d'abord manifestés les effets funestes des habitations insalubres, et au cours du dernier siècle les grandes épidémies, et surtout les épidémies de choléra, se succédant à intervalles presque réguliers, furent en France les occasions qui révélèrent le mal et attirèrent sur lui l'attention.

A la suite du choléra de 1832 se produisit le premier mouvement d'opinion. On était à une époque de plein épanouissement littéraire ; la littérature s'empara de la question et coup sur coup une série d'ouvrages parurent, analysant le mal et cherchant à formuler le remède (1). En même temps des pétitions réclamant des mesures actives circulaient, celles, notamment, de la Société d'encouragement de l'instruction primaire parmi les protestants de France, et de la Société industrielle de Mulhouse. Les compagnies savantes, elles aussi, étaient émues. L'Académie des Sciences morales et politiques déléguait une par-

1. Villermé. *Tableau de l'état physique et moral des ouvriers*. — Frégier. *Des classes laborieuses*. — Blanqui. *Les logements ouvriers*. — De Gérando. *La bienfaisance et les établissements charitables*. — Naville. *La charité légale*. — Guerry. *Essai sur la statistique morale de la France*.

tie de ses membres pour visiter les logements ouvriers, et un peu plus tard, en 1836, l'Académie de Médecine préparait un plan général d'organisation pour les conseils de salubrité départementaux.

Les épidémies suivantes, celles de 1849, de 1865, de 1884, redonnèrent un regain d'actualité à la question. Chaque fois on dénonça l'insalubrité des logements ouvriers comme étant la cause première du mal (1) et l'on constata que les quartiers les plus encombrés étaient en même temps les plus gravement atteints par l'épidémie.

Entre temps un premier effort législatif était tenté. La loi du 13 avril 1850 prévoit la nomination par les conseils municipaux d'une commission chargée d'examiner les lieux signalés comme insalubres, de rechercher s'ils sont susceptibles d'assainissement, et de proposer les mesures à prendre. Les rapports de cette commission peuvent, après délibération du conseil municipal aboutir, suivant les cas, soit à l'obligation pour le propriétaire d'exécuter, sous peine d'amende, les travaux jugés nécessaires ; soit, s'il s'agit de travaux d'ensemble, à leur exécution par la commune après acquisition des propriétés comprises dans le périmètre des travaux. Le Conseil municipal peut également interdire provisoirement la

1. Notamment le Dr Bouvier dans son rapport à l'Académie de Médecine, lors de l'épidémie de 1849.

location à titre d'habitation ; l'interdiction absolue peut être prononcée par le Conseil de préfecture ; mais sa décision est susceptible de recours devant le Conseil d'Etat.

Les deux lois qui longtemps après sont venues faire suite à cette loi du 13 avril 1850, la loi du 30 novembre 1894 et celle du 12 avril 1906 ont envisagé la question à un point de vue tout différent. Elles ne se sont plus directement attaquées aux habitations insalubres, mais elles se sont proposées de donner un mouvement d'impulsion à la construction de logements hygiéniques à bon marché, en mettant des ressources à la disposition des constructeurs, et en assurant des privilèges aux maisons construites.

Quels ont été les résultats pratiques de ce mouvement d'opinion publique, en faveur des habitations ouvrières, qui s'accuse plus nettement chaque jour, et auquel la loi est venu prêter son appui ?

C'est ce que nous allons examiner dans l'étude qui va suivre, en comparant ce qui a été fait jusqu'ici en France et dans les autres pays. Et après avoir constaté combien chez nous l'on demeure encore en arrière dans la lutte entreprise contre le logement malfaisant, nous aurons à analyser les causes de cette infériorité, et à rechercher les signes qui, pour l'avenir, peuvent faire espérer un succès plus décisif. Nous nous efforcerons d'étudier, dans la mesure forcément limitée d'une enquête personnelle rendue

difficile par la discrétion voulue de ceux qui dirigent des entreprises de ce genre, quelle part peut être faite aux interventions purement capitalistes, qui recherchent dans la construction des logements à bon marché, non pas la satisfaction d'aspirations philanthropiques et le soulagement de la misère, mais la rémunération légitime d'un placement avantageux. Nous aurons à rechercher ainsi par quels procédés techniques peuvent être réalisées les économies sur la construction, évidemment nécessaires pour obtenir par des rentes ou des locations forcément minimales, un revenu proportionné aux sommes employées, assez élevé cependant pour tenter l'épargne et grouper des actionnaires. C'est là d'ailleurs l'une des faces intéressantes de la question, car selon l'expression très juste de M. Say « la charité publique a des limites : le bon placement n'en connaît pas ». Du jour où les détenteurs de capitaux disponibles verront dans la construction et la vente de maisons à bon marché une source certaine de profits, le problème de leur rareté sera bien près d'être résolu. Nous aurons ainsi à examiner dans quelle mesure les difficultés multiples de la solution du problème laissent place au succès et au succès d'une entreprise capitaliste dirigée par de simples spéculateurs dont le but, fort légitime d'ailleurs, est uniquement de réaliser un revenu rémunérateur. Nous verrons ainsi, si le taux relativement élevé des prix

de vente ou de location des immeubles construits, n'a pas comme conséquence de les rendre inaccessibles à la clientèle qu'il serait seule intéressant de voir en profiter.

CHAPITRE PREMIER

Les Habitations à bon marché à l'Étranger

La philanthropie et ses limites. — Les *building societies* anglaises et les *building associations* des Etats-Unis. — Les sociétés de construction et d'épargne en Allemagne. — La loi belge du 9 août 1889 et le rôle des Caisses d'épargne en Belgique.

Comment parler des efforts tentés pour assurer à l'ouvrier un logement salubre, sans dire au moins un mot de la part prise à cette œuvre par la philanthropie. Ce n'est point évidemment que l'on puisse espérer trouver de ce côté une solution. Le remède est d'une application trop restreinte pour l'étendue du mal. Mais encore faut-il bien reconnaître, que les résultats acquis ne sont nullement négligeables par eux-mêmes, et en outre, qu'ils ont été de précieux moyens de propagande auprès de l'opinion publique.

L'œuvre la plus remarquable de la philanthropie,

est la fondation Peabady, du nom de son auteur, un banquier de Londres qui légua en mourant, en 1869, une somme de 100.000 livres sterling (soit 12 millions et demi de francs) pour construire des logements ouvriers. Par les soins d'administrateurs nommés par lui, se construisirent de vastes maisons, les seules possibles avec le prix du terrain à Londres, mais bien aérées et salubres, et qui, sans être d'un prix supérieur au prix ordinaire des logements similaires devaient être toujours propres, bien entretenues et bien habitées. La somme nette provenant des loyers devait s'ajouter au capital et permettre de construire de nouveaux immeubles. Les locataires affluèrent. En 1890 il y avait 30.000 personnes logées. En 1897 le bénéfice net provenant des revenus et loyers s'élevait à plus de 800.000 francs. Il y avait à la disposition des ouvriers de Londres 11.367 chambres comprises en 5.121 logements dont le prix variait de 156 à 312 francs ; en outre les locataires avaient gratuitement à leur disposition des lavoirs et salles de bain. On a calculé qu'en 1969, centenaire de sa fondation, l'œuvre pourrait posséder deux milliards, et loger 500.000 personnes.

A Londres encore Miss Octavia Hill acheta les maisons les plus délabrées et les plus insalubres, et les fit réparer et assainir avant de les louer de nouveau.

A Dublin un grand brasseur, Guivess, fit en 1890 un legs de 6.000.000 de francs pour construire des

maisons à bas loyer. 1.875 logements, comprenant 3.705 chambres, ont été ainsi construites, dont le loyer moyen est de 4 fr. 50 par semaine.

En France, les exemples à citer sont plus modestes. En 1888 MM. Michel et Armand Heim, firent don à la Société philanthropique de Paris, d'une somme de 750.000 francs destinée à la construction de logements ouvriers. Trois maisons furent d'abord construites, qui contenaient 137 logements. Les loyers y sont calculés de façon que, tous frais déduits, ils donnent un revenu net de 4 o/o, mis en réserve pour constituer un fonds destiné à la construction de nouvelles maisons. Une quatrième maison a déjà été construite sur ces fonds de réserve. C'est en beaucoup moins grand le même fonctionnement que la fondation Peabody.

La fondation Ganin a permis à la Société philanthropique, la construction à Clichy d'un hôpital et de 65 logements salubres d'une valeur de 200 à 300 francs.

Et c'est enfin, la plus importante et la plus récente, la fondation Rothschild, « pour l'amélioration des conditions de l'existence matérielle des travailleurs, créée par MM. les barons Alphonse, Gustave et Edmond de Rothschild ; elle est dotée d'une somme de dix millions de francs, « consacrée à la création « d'habitations à bon marché, et d'une façon générale, à l'étude et à la réalisation, en dehors de « toutes tendances politiques ou religieuses, de tous

« les moyens propres à améliorer les conditions de l'existence matérielle des travailleurs » (1).

Cette dotation doit être employée en acquisitions et constructions d'immeubles à usage de logements populaires, destinés aux travailleurs de l'agglomération parisienne. Ce placement conforme lui-même à son but doit lui permettre de s'assurer les revenus nécessaires à la mission plus large qu'elle doit remplir.

Par exemple : ces revenus seront attribués annuellement à de nouvelles acquisitions ou constructions d'habitations à bon marché ; ils pourront encore servir à favoriser la création ou le développement de toutes institutions ou initiatives pouvant intéresser le bien-être matériel des travailleurs, ou à provoquer ou à subventionner toutes recherches pouvant concourir à ce résultat. Elle est administrée par un comité de direction composé de dix membres comprenant les six fondateurs (2) :

MM. les barons

Alphonse de Rothschild, Président ;

Gustave de Rothschild, Vice-Président ;

Edmond de Rothschild, Vice-Président ;

Edouard de Rothschild ;

Robert de Rothschild ;

James de Rothschild ;

1. *Mémoire au Conseil d'Etat.*

2. Article 3 des statuts.

et quatre membres nommés par eux ou par les survivants d'entre eux et qui sont à l'heure actuelle :

MM. Emile Cheysson ;

Gaston Gudet ;

Georges Picot ;

Jules Siegfried.

Pendant la vie des Fondateurs, le Comité de direction a les pouvoirs les plus étendus ; pour faire toutes les opérations relatives à l'objet de la Fondation, et pour gérer et administrer ses biens. Il procède aux emplois de capitaux, concède les baux, quelle qu'en soit la durée, et les promesses de vente, achète et revend les terrains, crée toutes les sociétés particulières, emprunte toutes les sommes nécessaires, délibère sur l'acceptation des legs, nomme et révoque tous les employés et agents, etc., etc., les pouvoirs de gestion énumérés dans les statuts étant d'ailleurs purement énonciatifs et nullement limitatifs (1).

Après décès des six fondateurs, la Fondation doit être représentée par un Conseil général composé de quinze membres au moins et de vingt au plus, qui hérite à peu près exactement des pouvoirs du Comité de Direction.

Les membres de la Fondation n'ont à payer aucune cotisation, mais toutes les fonctions sont

1. Article 7 des statuts.

gratuites. Les ressources annuelles de la Fondation se composent : du revenu de ses biens et valeurs de toute nature ; des subventions qui pourront lui être accordées ; des libéralités dont l'utilisation immédiate a été autorisée, ainsi que des ressources créées à titre exceptionnel et, s'il y a lieu, avec l'agrément de l'autorité compétente. Au cas de dissolution volontaire ou de retrait de l'autorisation, le Conseil général doit délibérer sur l'attribution de la totalité de l'actif disponible à un ou plusieurs établissements analogues et reconnus d'utilité publique. La Fondation de Rothschild a été reconnue comme établissement d'utilité publique par décret du 27 juillet 1904. Son siège social est 21, rue Laffitte. Elle a acquis un terrain formant îlot, d'une superficie de 5.629 m. 91, situé dans le XII^e arrondissement de Paris, faisant partie du lotissement des terrains de l'ancien hôpital Trousseau, et qui est bordé par les rues de Prague, Emilio-Castelar, Charles Beaudelaire et Théophile Roussel, et elle a mis au concours un projet de construction, sur l'emplacement ainsi déterminé, d'un groupe de maisons à usage de petits logements salubres et économiques, le type de maison étant, à l'exclusion de tous autres, la maison à étages, construite en conformité des règlements de la ville de Paris, et conçue dans les meilleures conditions d'hygiène, de salubrité, de confort, d'aspect et de bon marché. Le prix a été attribué au projet dont

les auteurs avaient pris pour devise : *Sursum*, et nous aurons dans la suite à en analyser le détail, dans notre chapitre consacré aux difficultés techniques et matérielles de construction à bon marché. Telles sont donc à l'heure actuelle, en France, les tentatives exclusivement philanthropiques, dont la dernière, seule importante, n'a pu encore donner de résultats.

Mais ce n'est là, nous l'avons dit, qu'un très petit côté de la question, et si de pareilles initiatives méritent d'être louées, elles ne peuvent être considérées que comme une contribution à l'œuvre à entreprendre, non comme une solution. Pour répondre aux besoins que suppose le logement de la masse ouvrière, il ne pourrait suffire de ressources qui, étant elles-mêmes strictement limitées, limiteraient forcément l'essor de toute entreprise ; il faut des ressources prêtes à surgir au moment même où leur nécessité se fait sentir ; des ressources qui suivent le développement des besoins, non des ressources sur lesquelles les besoins soient obligés de se régler.

C'est en vue de rassembler ces ressources que l'on s'est organisé. On l'a fait de façon diverse suivant les pays, tantôt en recherchant auprès de la loi un appui spécial, tantôt en ne comptant que sur les seules forces du groupement

En Angleterre et aux Etats-Unis il s'est constitué sous des noms légèrement différents (Building socie-

ties en Angleterre, Building associations aux Etats-Unis) des organismes identiques, qui ont pour but de faciliter à l'ouvrier l'acquisition de petites habitations de famille. Ces building societies ou associations se présentent sous deux variétés : tantôt ce sont des associations temporaires, constituées en vue d'un certain nombre d'affaires seulement ; tantôt ce sont des associations permanentes constituées en vue d'un nombre d'affaires illimité.

Sous leur forme temporaire les Building societies sont fondées par des employés, ouvriers ou gens de petite condition, désirant tous acquérir une maison. Ils versent une cotisation périodique. Lorsque les cotisations versées forment une somme équivalant au prix d'une maison, on remet cette somme à l'un des associés, souvent désigné par le sort. Celui-ci donne à la société une hypothèque sur l'immeuble qu'il achète, et lui sert des annuités. Ces annuités jointes aux cotisations fournissent bientôt le prix d'un second immeuble, et l'on continue jusqu'à ce que tous les associés soient pourvus. A ce moment la société se dissout.

Mais c'est surtout sous leur forme permanente que les *Building societies* se sont développées. Elles comprennent alors deux catégories de membres bien distinctes : des capitalistes qui cherchent l'intérêt de leur argent ; et des ouvriers ou petits employés qui cherchent l'argent nécessaire pour construire

une maison. Les uns et les autres sont actionnaires, car il faut être déjà actionnaire pour pouvoir être emprunteur.

Mais alors que, au moment de la souscription, les actions des premiers sont entièrement libérées, celles des seconds ne donnent lieu qu'au paiement d'un simple acompte. Quant aux emprunts ils sont généralement consentis sur adjudication, à l'actionnaire offrant la prime la plus forte, dans une sorte de vente aux enchères, faite tous les trois mois par la Société, des capitaux dont elle dispose. La situation des deux parties est donc la suivante : l'actionnaire emprunteur doit, en tant qu'emprunteur, payer pour son emprunt une certaine prime d'amortissement variable suivant les conditions de l'adjudication, et en plus l'intérêt généralement à 5 o/o des sommes empruntées ; en tant qu'actionnaire, il doit, par des versements périodiques, achever la libération de ses actions, qui n'ont donné lieu au jour de leur souscription qu'au versement d'un simple acompte. Les sommes qu'il débourse ainsi annuellement, jointes à l'abonnement à l'eau, qui est une charge de la propriété, et aux taxes sur la propriété, représente un peu plus que le loyer d'un logement analogue. Mais il a pour avantages de toucher immédiatement un dividende, d'être immédiatement propriétaire, et au bout de quelques années d'être propriétaire libéré.

Quant à l'actionnaire qui n'est pas emprunteur,

il retire de l'opération un dividende souvent considérable, puisque dans un grand nombre de sociétés il varie de 5 à 8 o/o, et cela sans beaucoup de risques, ses avances étant garanties et par les versements partiels déjà effectués par les actionnaires emprunteurs, et par l'hypothèque immédiatement prise sur les immeubles acquis par ceux-ci. Cette sécurité et cet intérêt élevé servi aux capitaux, font que ce ne sont pas seulement des particuliers mais encore de nombreuses sociétés de secours mutuels qui confient leur épargne aux *Building Societies*.

Aussi leur développement a-t-il été prompt, et leur prospérité rapide.

Dès 1865, les *Building Societies* de la seule ville de Birmingham englobaient 10.000 membres, encaissaient 37 millions de recettes annuelles et avaient bâti plus de 8.000 maisons. En 1879, pour l'ensemble de l'Angleterre, on comptait 1.187 sociétés, avec 338.435 sociétaires ; en 1889, 2.201 sociétés avec 604.134 sociétaires.

Vers 1892 toutefois, leur situation sembla un instant compromise. A la suite d'opérations hasardeuses qui firent condamner son directeur, Balfour, aux travaux forcés, une de ces sociétés, le *Liberator*, s'écroula, entraînant d'autres dans sa chute. Il y eût un moment de panique, mais cela dura peu. Le 25 août 1894 on obtint du Parlement un *act* renforçant le contrôle de l'Etat, et les *Building Socie-*

ties ont depuis amplement retrouvé leur prospérité. En 1899 elles étaient au nombre de 3.730, et les 2.625 qui sur ce nombre avaient fourni un rapport, comptaient 637.856 membres, encaissaient une recette annuelle de 29.853.449 £, et faisaient un bénéfice de 3.074.000 £.

Aux États-Unis, le succès n'a pas été moindre. L'Oxford provident Building Association, fondée le 3 janvier 1831, fut la première en date. De 1831 à 1849, cinquante associations furent organisées par la ville de Philadelphie. De 1860 à 1869 il s'en créa pour l'ensemble de la Pensylvanie 148 ; de 1870 à 1875 il s'en créa 317. En 1876, dans la seule ville de Philadelphie, il existait en pleine activité au moins 450 associations.

Dans l'État de New-Jersey, on comptait en 1880, 106 associations, dont la plus ancienne datait de 1847. En 1886, on en voyait fonctionner 156 avec 37.730 actionnaires, et un actif de plus de 9 millions de dollars.

En 1893, d'après le 9th *Annual Report of the Commissioner of Labor*, le nombre des associations (sans compter les 91 pour lesquelles le département du travail n'avait reçu aucun renseignement exact) s'élevait à 5.838, dont 5.598 locales, et 240 nationales. Le nombre des actionnaires était de 1.745.725, possédant 13.255.872 actions. Le total des bénéfices était

de 80.664.146 dollars, et il avait été acquis 314.755 maisons (1).

Pour la période de 1893 à 1906 les rapports annuels du secrétaire de la *United States League*, permettent de recueillir les renseignements suivants sur la situation des associations dans les principaux Etats. En Californie leur actif était en 1901 de 17.881.576 dollars, en 1903 de 19.863.852 dollars, en 1905 de 22.586.871 dollars. Dans le Massachussets il était de 28.674.208 en 1901, de 32.919.739 en 1903, de 38.725.081 en 1905. Dans le New-Jersey de 52.891.594 en 1901, de 54.767.687 en 1903, de 57.657.384 en 1905. En Pensylvanie, de 110.817.281 en 1901, de 117.861.779 en 1903, de 128.053.425 en 1905 (2).

1. *Situation des Building Associations en 1893.*

	Locales	Nationales	Total
Nombre d'associations	5.598	240	5.838
Nombre d'actionnaires	1.359.366	386.359	1.745.725
Nombre d'actions.	10.381.031	2.874.841	13.255.872
Total des bénéfices	£ 74.402.969	6.261.147	80.664.116
Maisons acquises.	290.803	23.952	314.755

2. *Progression de l'actif brut des Building Associations dans les principaux Etats de 1900 à 1906.*

Etats	1901	1903	1905
Californie	£ 17.881.576	19.863.852	22.586.871
Massachussets	28.674.208	32.919.739	38.725.081
New-Jersey	52.891.594	56.767.687	57.657.384
Pensylvanie	110.817.281	117.861.779	128.053.425

Les derniers chiffres recueillis continuent donc à marquer une progression sensible (1).

En Allemagne, se sont d'abord fondées un certain nombre de sociétés, auxquelles les statuts de la Société de constructions ouvrières de Plensbourg ont servi de modèle, et qui elles aussi arrivent à rendre l'ouvrier propriétaire, moyennant un premier paiement partiel et ensuite un loyer annuel calculé de façon à réaliser progressivement l'amortissement définitif. Telles sont la Société coopérative berlinoise de constructions (1866), la Société de construction ouvrière de Gaarden, Kiel et des environs (1890) et la Société de construction et d'épargne de Blumenthal sur la Weser (1894) (2).

Mais infiniment plus originaux et plus intéressants sont les groupements qui firent leur première apparition avec la société hanovrienne de construction et d'épargne (1886). Il n'est plus question pour les adhérents de devenir propriétaire ; mais la société passe avec eux des baux perpétuels, et ainsi prend naissance un droit incommutable, qui est un abri contre les tentations de la spéculation.

C'est sur ces principes que se sont créées la Société berlinoise de construction et d'épargne (1892), la Société d'épargne et de construction de Altona (1892),

1. V. Pranard. *Les building Societies*. Paris, 1907.

2. Roux. Thèse, Paris 1903, p. 33.

la Société hambourgeoise d'épargne et de construction de Dortmund (1893).

La plus importante est la Société berlinoise de construction et d'épargne (la *Berliner Spar und Bauverein*). Elle a pour but la location à ses associés de maisons construites par elle sur des terrains qu'elle achète, et aussi, éventuellement l'administration des économies qui lui sont confiées par ses associés. Son capital social, qui n'est pas limité, est constitué en actions de 300 marks dont on ne peut posséder plus de trois. Elle a à sa tête un conseil de direction qui prend les décisions importantes (fixation du maximum de dépôt à la Caisse d'épargne, taux des loyers) et un conseil de surveillance, qui est le véritable conseil d'administration. L'assemblée générale des actionnaires se réunit une fois par an. Il est constitué un fonds de réserve au moyen des cotisations d'entrée et d'une partie des bénéfices nets annuels, dont le surplus est distribué aux actionnaires à titre de dividende.

La libération des actions se fait de la manière fixée par l'actionnaire lui-même, sous condition d'un versement hebdomadaire minimum de 30 pfennigs. Les versements sont effectués chez certains sociétaires désignés, et sont constatés sur un livret par l'apposition de timbres. Les loyers sont payables par mois ; la sous-location est interdite. La société peut expulser le locataire qui ne se con-

forme pas au règlement. En cas de décès du locataire, sa veuve ou ses héritiers peuvent reprendre ses droits dans la société, à condition que dans les quatre semaines, ils aient déclaré adhérer aux statuts de la société. En cas de compétitions multiples, la préférence est d'abord donnée à la veuve ; entre les autres héritiers la question est tranchée par le tirage au sort.

Quand la société se fonda, en 1892, elle ne comptait guère que des membres appartenant aux professions libérales ; mais peu à peu les ouvriers se laissèrent gagner ; les premiers gagnés furent les employés de chemins de fer.

En 1893 on commença les travaux. Deux maisons de quatre étages furent d'abord construites. Elles contenaient des appartements de quatre à sept pièces ; les plus modestes comprenaient au moins une chambre, une cuisine, des water-closets, et un corridor particulier les mettant directement en communication avec l'escalier. En outre, de chaque appartement dépendait une petite cave à charbon dans les sous-sols, et une mansarde dans les combles. Enfin une buanderie, un séchoir et une salle de bain étaient gratuitement mis à la disposition des locataires. Les loyers variaient de 170 à 375 marks, environ.

Tous les appartements furent rapidement loués et la Société, encouragée, recommença à construire. Son capital n'étant pas suffisant, elle emprunta en

donnant une garantie hypothécaire, et la confiance inspirée par sa bonne administration lui amena en foule les prêteurs. En 1897 elle était arrivée à construire 111 maisons. Ses immeubles étaient évalués à 333.955 marks pour le terrain, et 1.004.744 marks pour les constructions. A cette date elle comptait 1.042 membres, ayant souscrit 323.100 marks, dont 71.515 versés. Elle distribuait à ses actionnaires un dividende de 3 1/2 (1).

La création et le développement des Sociétés analogues ont été favorisés en Allemagne par deux facteurs : d'abord le concours qui leur a été prêté par les établissements d'assurance contre la vieillesse et l'invalidité, spécialement dans certaines provinces comme le Hanovre, le Schleswig-Holstein, la province du Rhin, la Hesse-Nassau ; et aussi le zèle mis à les seconder par certaines institutions de prévoyance sociale (le bureau central des œuvres de bien-être social pour les ouvriers, le foyer de l'ouvrier, à Béthel, près de Bielefeld) et par deux Unions, l'Union des Sociétés coopératives de construction de l'Allemagne, et l'Union des Sociétés coopératives de construction allemandes.

Une enquête faite à la fin de l'année 1899 par la *Centralstelle für Arbeiterwahlfarsteinrichtungen*

1. Nerinx. Les habitations ouvrières à Berlin. (*Réforme sociale*, 1899, p. 75).

établit que l'Allemagne comptait, au 31 décembre, 384 sociétés de construction qui se répartissaient de la façon suivante :

Sociétés anonymes d'intérêt général.....	47
Sociétés à responsabilité limitée.....	14
Associations munies de droits corporatifs.....	18
Fondations.....	16
Sociétés coopératives à responsabilité limitée.	277
— — — — — illimitée.	12

Sur 301 sociétés ayant fourni à cette date des renseignements sur leur fonctionnement, 73, trop récentes, n'avaient encore construit aucune habitation ; les 228 autres avaient édifié 8.478 maisons comprenant 24.075 logements. La valeur totale de ces constructions se montait avec le terrain à 85.528.323 marks.

Enfin les derniers renseignements connus donnaient pour l'Allemagne, en 1901, un chiffre de 466 sociétés coopératives de construction (1).

Dans ce dernier pays, comme en Angleterre et aux Etats-Unis, bien que dans des proportions plus modestes, les progrès sont donc sensibles.

En Belgique le développement des entreprises d'habitations ouvrières a été caractérisé par la part qu'y ont prises les Caisses d'épargne, à la suite de

1. D'après le *Jahrbuch des Allgemeinen deutschen Genossenschaftverbandes für*, 1901.

l'autorisation qui leur en a été donnée par la loi du 9 août 1889 (1). Cette loi consacrait un vœu du Congrès international des habitations ouvrières (2), qui, sur l'initiative de M. Leroy-Beaulieu demandait que les Caisses d'épargne eussent la faculté de mettre, sous certaines garanties, une partie du fonds des déposants à la disposition des constructeurs de logements à bon marché ; ce qui était rigoureusement logique, observait-on, puisque de la sorte on faisait servir à satisfaire les besoins des classes populaires, les capitaux constitués par l'épargne populaire.

Une condition était mise aux prêts consentis par les Caisses d'épargne, c'est qu'ils fussent garantis par une caution. D'où pour les sociétés d'habitations ouvrières un premier rôle, rôle d'intermédiaire entre les emprunteurs individuels et le bailleur commun. De cette entremise l'ouvrier retire un double avantage : celui de trouver des capitaux à meilleur marché et celui de pouvoir en fractionner le remboursement.

Au lieu de payer 5 ou 6 o/o d'intérêt, ou même plus, comme livré à lui-même, il eût sans doute été obligé de le faire, il ne paie que 4 o/o ; et par un

1. Cette loi accorde en outre de larges exonérations fiscales aux maisons qui ne dépassent pas une certaine valeur et sont habitées par des ouvriers.

2. Congrès de 1889.

système de mensualités largement échelonnées, sa dette s'éteint insensiblement.

Cette combinaison a encore été perfectionnée par l'usage qu'on a su y faire intervenir de l'assurance mixte sur la vie (1). Rien n'est changé dans le mécanisme des opérations ; l'emprunteur, ayant fait constater par un médecin qu'il est en bonne santé, doit seulement augmenter légèrement le taux de ses versements mensuels. Moyennant quoi, en cas de décès prématuré, lui laisse au moins une maison à ses héritiers, et la société, elle, est assurée de rentrer dans ses fonds, sans avoir à recourir à la garantie parfois insuffisante d'une hypothèque (2).

Certaines sociétés se bornent à faciliter à l'ouvrier l'emprunt dans des conditions favorables, des capitaux nécessaires. Mais la plupart d'entre elles après s'être encore entremises pour l'achat d'un terrain, se chargent de dresser des plans, de diriger un cahier des charges, de surveiller les travaux de construction, et une fois la maison terminée, de faire procéder à sa réception par une personne à même de contrôler

1. L'initiative en est due à M. Smet de Naeyer.

2. La combinaison fut accueillie avec faveur. Sur les 218 premiers emprunteurs de la Société du Foyer de l'Ouvrier de Liège, 164 l'avaient adoptée. Sur les 554.160 francs prêtés par la Société coopérative d'Ixelles pendant son premier exercice, 494.585 francs étaient garantis par une assurance mixte sur la vie.

si le cahier des charges a été fidèlement exécuté. En suppléant ainsi au manque d'expérience de l'ouvrier c'est un nouvel et précieux avantage qu'elles lui concèdent (1).

Les résultats ont été satisfaisants. En 1900, la Belgique se présentait avec 130 sociétés affiliées aux Caisses d'épargne, plus 120 sociétés anonymes et 10 sociétés coopératives. Les Caisses d'épargne n'avaient pas prêté moins de 32 millions de francs, et 15.000 ouvriers étaient logés et propriétaires de leurs maisons.

En Italie, il existe des sociétés qui construisent et louent des habitations ouvrières, avec diverses combinaisons permettant de devenir propriétaire : tantôt le transfert de la propriété est immédiat, sous réserve d'une hypothèque garantissant le paiement des annuités, tantôt le transfert de la propriété n'a lieu qu'après le paiement de toutes les annuités. La « Societa edificatrice di abitazione operaia » de Milan, avec son fonds social ou les capitaux prêtés par la Banque populaire de Milan, avait, en 1892, construit plus de 100 petites maisons.

La même année on comptait en Italie 70 sociétés analogues, englobant 9.000 actionnaires, et possédant un capital de 20.640.000 francs.

En dehors de ces cinq pays, Angleterre, Etats-

1. V. Delvaux. *Réforme Sociale*, décembre 1894, p. 912.

Unis, Allemagne, Belgique et Italie, il ne semble pas qu'il y ait eu à l'étranger de mouvement sérieux en faveur des habitations ouvrières. Il existe bien en Autriche une loi du 13 octobre 1891 les exonérant d'impôt, sous des conditions d'ailleurs complexes. Mais il ne semble pas que l'on se soit occupé de la question pratiquement et d'une manière efficace.

Les résultats sont donc en somme peu répandus. Mais dans quatre pays au moins ils se sont affirmés avec succès, et ce qui est surtout à noter, avec un succès chaque jour croissant. C'en est assez pour témoigner, que le rêve d'offrir à bon compte à l'ouvrier une habitation salubre, n'est pas une utopie ; — et par suite, pour engager à rechercher dans les pays demeurés encore en arrière, les causes de ce retard ; — et faire espérer qu'il n'a rien de définitif.

CHAPITRE II

Les Habitations à bon marché en France

Sociétés constituées sous la protection de la loi et sociétés indépendantes. — Pauvreté des résultats obtenus.

Dans le dernier rapport présenté au Conseil supérieur des habitations à bon marché (1), M. Cheysson constatait que, le 1^{er} janvier 1906, le nombre des sociétés d'habitations à bon marché, ayant demandé l'approbation ministérielle de leurs statuts, était de 174. Mais en réalité, il fallait réduire ce nombre à 155, par le fait que 19 de ces sociétés quoique ayant obtenu ou sollicité l'approbation ministérielle, n'avaient pu se constituer définitivement ou avaient été dans la nécessité de liquider leur œuvre à peine

1. Voir : *Bulletin de la Société Française des habitations à bon marché*, année 1906, p. 289.

fondée. Si l'on note, en outre, que 32 sociétés étaient encore en formation, et que 19 entraient à peine dans la période d'exploitation, on descend pour les sociétés en pleine activité au chiffre de 104.

Les 174 sociétés signalées se répartissaient de la façon suivante : 94 sociétés coopératives dont 55 en pleine activité ; 74 sociétés anonymes et civiles dont 44 en pleine activité ; 5 sociétés de crédit dont 4 en pleine activité ; et 1 société d'utilité publique.

Les 55 sociétés coopératives avaient un capital de 6.117.045 francs, sur lequel 2.288.863 francs étaient versés. Elles avaient emprunté 4.694.540 francs et remboursé 613.556 francs. La valeur totale de leurs immeubles montait à 6.423.764 francs (1). Elles possédaient une réserve légale de 15.502 francs, et 131.969 francs de réserves diverses ; 33 d'entre elles donnaient un dividende, variant pour la plupart en 3 et 4 o/o (2).

Les 44 sociétés anonymes avaient un capital de 7.209.300 francs, dont 6.597.538 francs versés. Elles avaient emprunté 4.071.968 francs, et remboursé 543.110 francs. La valeur totale de leurs immeubles s'élevait à 10.410.070 francs (3). Elles possédaient

1. Dont 6.158.363 francs pour les maisons, et 265.401 francs pour les terrains libres.

2. Sept de ces sociétés donnaient 4 o/o ; une 3,60 ; cinq, 3,50 ; une 3,25 ; quatorze, 3 ; une 2,50 ; deux, 2 ; deux, 1,75.

3. Dont 9.849.446 francs pour les maisons, et 560.624 francs pour les terrains libres.

une réserve légale de 119.956 francs, et 615.041 francs de réserves diverses ; 32 d'entre elles donnaient un dividende, de 3 à 4 o/o pour la plupart, de 2 o/o seulement pour quelques-unes (1).

Les 4 sociétés de crédit possédaient un capital souscrit de 627.100 francs, sur lequel 213.425 francs avaient été versés. Ils avaient emprunté 4.604.600 fr. et remboursé 368.000 francs. Leurs réserves légales étaient de 5.353 francs, et leurs réserves diverses de 63.760 francs. Toutes les quatre distribuaient un dividende à leurs actionnaires. Deux d'entre elles donnaient 3 o/o ; les deux autres respectivement, 2 fr. 90 o/o et 2 o/o.

Les 55 sociétés coopératives louaient 207 maisonnettes et 16 grandes maisons contenant 164 appartements. Elles avaient en cours de vente 712 maisonnettes, sur la valeur desquelles 1.232.234 francs avaient été déjà versés par les locataires, et 3.387.071 francs restaient à verser. Elles avaient vendu depuis leur origine 188 maisonnettes.

Les 44 sociétés anonymes louaient 708 maisonnettes et 116 grandes maisons contenant 601 appartements. Elles avaient en cours de vente 419 maisonnettes, sur la valeur desquelles 753.169 francs avaient déjà été versés par les locataires, et 1.642.275 francs

1. Trois de ces sociétés donnaient 4 o/o ; une 3,80 o/o ; cinq 3,50 o/o ; dix-sept 3 o/o ; deux, 2,50 o/o ; une, 2,20 o/o trois, 2 o/o.

restaient à verser. Elles avaient vendu depuis leur origine, 193 maisonnettes.

Ce qui, pour les 99 sociétés, fait un total de 915 maisonnettes, et 132 grandes maisons, contenant 765 appartements mises en simple location ; 1.131 maisonnettes en cours de vente, et 381 maisonnettes vendues depuis leur origine.

Pour plus de clarté, on peut résumer ces chiffres dans les deux tableaux suivants (Voir ci-contre.)

Ces chiffres ne constituent évidemment pas une statistique exacte des entreprises d'habitations à bon marché, en France. Cette statistique est pratiquement impossible à dresser, car seules peuvent être connues d'une façon certaine les sociétés qui demandent l'approbation officielle. Les autres peuvent se révéler accidentellement, mais pour quelques-unes que l'on connaît, beaucoup sans doute demeurent ignorées.

La Société Française des habitations à bon marché, au commencement de 1906, en signalait 11 comme ayant été en rapport avec elle. Ces 11 sociétés représentaient un capital de 12.524.082 francs, sur lesquels 12.399.082 francs avaient été versés. Leurs emprunts s'élevaient à 6.103.995 francs, et elles avaient remboursé 3.502.957 francs. La valeur totale de leurs immeubles, maisons et terrains vacants, montait à 15.218.627 francs. Elles possédaient 231.889 francs de réserve légale, 998.504 francs

A. — Situation Financière

	Capital		Emprunts		Valeur des immeubles			Réserves	
	Souscrit	Versé	Emprunts	Rembour- sements	Maisons	Terrains libres	Total	Légale	Diverses
55 Sociétés coopé- ratives....	6.117.045	2.288.863	4.694.540	613.556	6.158.363	265.401	6.423.764	15.502	131.969
44 Sociétés anony- mes....	7.209.300	6.597.588	4.071.968	543.110	9.849.446	560.624	10.410.070	104.454	483.072
Totaux.....	13.326.345	8.886.401	8.766.508	1.156.666	16.007.809	826.025	16.786.934	119.956	615.041

B. — Situation des Immeubles

	En location			En cours de vente			Vendus
	Maisonnettes	Maisons à logements			Sommes versées	Sommes à verser	
		Maisons	Logements				
55 Sociétés coopé- ratives	207	16	164	712	1.232.234	3.387.071	188
44 Sociétés anony- mes	708	116	601	419	753.169	1.642.275	193
	915	132	765	1.131	1.985.403	5.029.346	381

de réserves diverses, et l'une d'entre elles, la Société immobilière des ouvriers de Paris, donnait 7, 30 o/o d'intérêt à ses actionnaires (1). Elles louaient 223 maisonnettes, et 2.801 appartements dans 222 maisons. Elles avaient en cours de vente 13 maisonnettes, sur le prix desquels 43.903 francs avaient été versés, et 105.846 francs restaient à verser. Enfin elles avaient, depuis leur origine, vendu 212 maisonnettes.

Pour appréciables que soient en eux-mêmes tous ces résultats, ils n'en apparaissent pas moins bien pâles quand on les met en parallèle avec ceux obtenus dans les autres grands Etats, l'Allemagne, l'Angleterre ou les Etats-Unis, et même dans des Etats d'importance secondaire comme la Belgique. 174 sociétés officielles, 11 autres sociétés diverses, cela fait en tout 185 sociétés que pouvait citer au commencement de 1906 la Société française des habitations à bon marché. Et il est à présumer que si l'on parvenait à dresser une statistique complète on n'arriverait pas à un chiffre sensiblement plus élevé, assez élevé tout au moins pour effacer l'infériorité des résultats obtenus chez nous, sur ceux obtenus à l'étranger.

Cette indéniable infériorité d'où provient-elle ? On ne peut prétendre qu'en France l'on se soit désinté-

1. Deux autres donnaient 4 o/o ; une, 3,50 o/o ; deux, 2 o/o. Les quatre dernières ne donnaient rien.

ressé de la question. La meilleure preuve en est le progrès que marquent les résultats actuellement acquis, si insuffisants qu'ils soient encore. Le tableau publié par l'Association Française des habitations à bon marché, qui en 1906 comprenait 185 sociétés, dix ans auparavant n'en comprenait que 33. On n'est donc pas demeuré inerte ; on a travaillé et l'on a avancé ; mais on n'a pas obtenu cet admirable épanouissement de l'entreprise qui s'est produit par ailleurs.

Et cependant, à première vue, les conditions ne paraissaient pas plus défavorables en France que dans les autres pays.

La loi était intervenue instituant des comités d'encouragement, autorisant certaines caisses publiques à mettre une partie de leurs fonds à la disposition des sociétés d'habitations à bon marché, accordant à ces sociétés et aux maisons qu'elles construisent des exonérations d'impôts et de droits, permettant à la caisse d'assurances en cas de décès de garantir d'une façon absolue les paiements, en assurant l'acquéreur. Mais tandis qu'en Belgique la loi du 9 août 1889 donnait une vigoureuse impulsion aux entreprises d'habitations ouvrières, en France la loi du 30 novembre 1894 demeurait presque lettre morte.

L'esprit public paraissait mûr. La vogue allait à la coopération, qui précisément dans d'autres

pays donnait d'admirables résultats. Or, en face des 466 coopérations de construction existant en Allemagne et des milliers de building societies anglaises, ou de building associations américaines, la France ne pouvait présenter que 55 sociétés coopératives.

Sous des apparences favorables, il existait donc des causes d'échec. Ces causes, d'ordre différent, nous paraissent tenir au régime légal des sociétés qui se créent pour favoriser les constructions à bon marché ; aux difficultés de constructions auxquelles se heurtent les entrepreneurs qui visent à l'économie, et qui, par conséquent, limitent étroitement l'initiative capitaliste ; à des raisons économiques, telles que l'insuffisance du salaire moyen de l'ouvrier, devant assurer l'existence de familles trop nombreuses à des raisons d'ordre moral enfin, tenant à ce que l'éducation du peuple n'a point été assez dirigée dans le sens de la compréhension de ses véritables intérêts, pour le mettre à même d'apprécier le profit qu'il peut retirer d'un sacrifice qui lui est momentanément imposé.

CHAPITRE III

La législation française sur les habitations à bon marché

La loi du 30 novembre 1894 et la loi du 12 avril 1906. — La protection morale : les comités départementaux. — L'appui pécuniaire : autorisation de consentir des prêts accordée aux bureaux de bienfaisance et hospices — départements et communes — caisses d'épargne ; son inefficacité. — Le rôles des assurances sur la vie. — Les immunités fiscales et leur insuffisance. — Droit successoral exceptionnel. — Conditions auxquelles sont soumis les privilèges de la loi : conditions imposées aux habitations ; conditions imposées aux sociétés.

La loi du 30 novembre 1894, qui, il y a un an encore, régissait en France les habitations à bon marché (1), a été abrogée par la loi du 12 avril 1906. S'il était prouvé que l'insuffisance de cette première loi fût en quelque manière responsable du peu de développement pris chez nous par les entreprises

1. Modifiée par la loi du 31 mars 1896.

d'habitations ouvrières, faudrait-il attendre pour se prononcer sur la loi nouvelle, qu'une large expérience fût venue l'éprouver ?

Ces deux lois sont assez semblables dans leur plan et leur inspiration générale pour qu'on puisse suivre d'article en article les progrès réalisés par la seconde sur la première, et mesurer la différence probable des résultats. Nous étudierons donc ces deux lois ensemble, et la recherche des défauts de la première nous sera une occasion de voir si la seconde a su les corriger suffisamment.

Quatre ordres d'avantages sont offerts par le législateur aux habitations à bon marché (1) : un appui pécuniaire, des immunités fiscales, une réglementation exceptionnelle de leur transmission après décès, une protection morale.

Cette dernière est représentée par les comités départementaux, institués par décret du président de la République après avis du Conseil général et du Conseil supérieur des habitations à bon marché (2),

1. Il est à noter que le règlement d'administration publique du 10 janvier 1907, plus large que celui du 27 septembre 1895, assimile pour le bénéfice de la loi, aux habitations à bon marché, « leurs dépendances ou annexes, telles que jardins, bains et lavoirs » (art. 10.).

2. Constitué auprès du ministère du Commerce et de l'Industrie, sous la présidence du ministre. Une commission de dix membres pris dans son sein se réunit chaque fois qu'il est

et nommés pour un tiers, par le Conseil général, parmi les conseillers généraux, maires, membres des chambres de commerce ou des chambres consultatives des arts et manufactures, pour deux tiers par le ministre du Commerce de l'Industrie et du Travail (1) parmi les personnes spécialement versées dans les questions de prévoyance, d'hygiène, de construction et d'économie sociale.

La loi de 1894 disait que ces comités *pourraient* être établis (2); la loi de 1906 déclare que ces comités *seraient* établis (3). Le désir d'assurer aux habitations à bon marché la protection la plus complète est donc évidente. Mais la protection réalisée par le moyen des comités de patronage peut-elle être réellement efficace et donner des résultats pratiques ?

Quelles sont les attributions de ces comités ? L'article 1^{er} de la loi du 15 avril 1906, reproduisant presque textuellement l'article 1^{er} de la loi du 30 novembre 1894, les définit ainsi : « Encourager toutes les

nécessaire et prépare les questions qui devront être soumises à l'examen du Conseil supérieur.

1. Par le préfet sous la loi du 30 novembre 1894.

2. Loi du 30 novembre 1894, art. 1^{er} : « Il *pourra être* établi dans chaque département un ou plusieurs comités des habitations à bon marché. »

3. Loi du 12 avril 1906, art. 1^{er}. « Il *sera* établi dans chaque département, etc. »

manifestations de la prévoyance sociale, notamment la construction de maisons salubres et à bon marché, soit par des particuliers ou des sociétés en vue de les louer ou de les vendre à des personnes peu fortunées, notamment à des travailleurs vivant principalement de leur salaire, soit par les intéressés eux-mêmes, pour leur usage personnel.

Le rôle qui leur est attribué par la loi consiste à faire des enquêtes, ouvrir des concours d'architecture, distribuer des prix d'ordre et de propreté, accorder des encouragements pécuniaires, — c'est celui qui leur incombait déjà, sous le régime de la loi de 1894, — mais il est à craindre que les résultats par eux obtenus, demeurent aussi négatifs que dans le passé ; pour faciliter leur mission, le ministre du Commerce avait adressé, aux préfets, le 2 juillet et le 12 août 1895, des circulaires concernant l'enquête qu'il y avait lieu de faire en France sur les conditions de l'habitation ouvrière. Des questionnaires y avaient été joints sur les conditions d'hygiène, les prix de location ou de vente ; mais, circulaires et questionnaires sont demeurés généralement sans réponse. Cependant les comités de la Seine-Inférieure, de Lunéville, de Saint-Quentin, du département des Ardennes, de l'arrondissement de Marennes ont procédé à des enquêtes très approfondies et très sérieuses. « Sur 93 comités départementaux répartis en 52 départements, 79 ont

répondu à la demande qui leur était adressée ; mais 34 de ces réponses ne peuvent être considérées comme telles. C'est la déclaration motivée de l'inaction complète du comité. » (1)

Le 4 mai 1901, par une nouvelle circulaire, le ministre du Commerce leur rappelait leurs devoirs, mais on peut dire que seul le Comité de la Seine a bien compris sa mission, il a ouvert plusieurs concours d'architecture, donné quelques subventions pour la constitution de sociétés nouvelles dans les départements. D'ailleurs, la principale cause de leur inaction réside dans leur manque à peu près complet de ressources ; sans doute, la loi déclare (art. 3) qu'ils peuvent recevoir des subventions de l'Etat, des départements et des communes, ainsi que des dons et legs ; mais c'est là une disposition renouvelée de la loi de 1894, qui court le risque de demeurer lettre morte ; jusqu'à présent celui de la Seine seulement a pu disposer des sommes suffisantes pour remplir utilement son rôle.

Des concours, des prix, des encouragements, ce sont là d'ailleurs, semble-t-il, de bien petits moyens pour donner une impulsion efficace à une entreprise aussi vaste que devrait l'être l'entreprise des habitations à bon marché. Les comités de patronage rendraient incontestablement de précieux services par

1. Challamel (Rapport au conseil supérieur, année 1900).

les conseils, les directions qu'ils pourront donner, par le trait d'union qu'ils établissent entre les sociétés privées et les pouvoirs publics ; mais on ne peut attendre d'eux qu'ils donnent l'impulsion initiale. Les sociétés déjà constituées, ou en voie de formation viendront à eux et s'en trouveraient bien ; mais leur influence sera nulle quand il s'agira de faire surgir des sociétés nouvelles. Ce seront des régulateurs, mais non pas des propagateurs.

Mettre des capitaux à la disposition des constructeurs d'habitations à bon marché était certainement mieux comprendre leurs besoins primordiaux, et y répondre d'une façon très efficace. De toutes les mesures que l'on pouvait prendre, c'était même celle qui devait, semble-t-il, être la plus propre à donner des résultats pratiques ; c'était tout au moins celle qui, en Belgique, avait si merveilleusement contribué à développer les entreprises d'habitations à bon marché.

Mais tandis que la Belgique offrait largement les ressources de ses caisses d'épargne, il semble qu'en France l'on ait été avant tout préoccupé de restreindre les sommes offertes. Et à ce point de vue la loi de 1906 ne réalise pas sur celle de 1894 un progrès bien considérable.

Sont actuellement autorisés à utiliser leurs fonds au bénéfice des logements à bon marché :

1° Les bureaux de bienfaisance et d'assistance, les

hospices et hôpitaux, sous condition de l'approbation préfectorale, et à concurrence d'un cinquième de leur patrimoine seulement. Ce cinquième pourra être employé soit à la construction directe de maisons à bon marché, soit en prêts aux sociétés de construction ou aux sociétés de crédit instituées pour soutenir les constructeurs, soit enfin en obligations ou actions de ces sociétés « lesdites actions entièrement libérées, et ne pouvant dépasser les deux tiers du capital social. »

2° Les communes et les départements. Les prêts qu'ils consentiront, les obligations ou actions qu'ils souscriront, seront soumis aux réserves suivantes : « que les maisons ne puissent être aliénées au-dessous du prix de revient, ni louées à des prix inférieurs à 4 o/o de ce prix ; ce revenu sera considéré comme un revenu net de toutes charges et notamment de l'amortissement en trente années pour les maisons individuelles, et en soixante années pour les maisons collectives ; que ces emplois de fonds soient préalablement approuvés par décision du ministre du Commerce, de l'Industrie et du Travail, après avis du comité permanent du Conseil supérieur des habitations à bon marché, aux délibérations duquel participera, pour ces affaires, le directeur de l'administration départementale et communale au ministère de l'Intérieur... »

Moyennant approbation obtenue dans les mêmes

formes, les communes et les départements peuvent faire apport aux sociétés visées « de terrains ou de constructions, pourvu que la valeur attribuée à ces apports ne soit pas inférieure à leur valeur réelle, établie par expertise. »

« Ils peuvent de même : céder de gré à gré aux sociétés susvisées des terrains ou constructions, sans que le prix de cession puisse être inférieur à la moitié de leur valeur réelle établie par expertise ; et garantir jusqu'à concurrence de 30/o au maximum, le dividende des actions ou l'intérêt des obligations desdites sociétés pendant dix années au plus à compter de leur constitution. »

3° Enfin la Caisse des dépôts et consignations est autorisée à employer jusqu'à concurrence de un cinquième le fonds de réserve et de garantie des caisses d'épargne. Mais elle ne peut, sur ces sommes, ni consentir des prêts même hypothécaires, ni souscrire des actions ; l'emploi doit en être fait en obligations négociables des sociétés de construction ou de crédit.

La faculté donnée aux bureaux de bienfaisance et hospices d'acquérir des actions en même temps que des obligations, et la participation des communes et des départements, qui représente les innovations apportées par la loi de 1906, ne réalisent pas un progrès bien sensible. Les ressources à la disposition des sociétés d'habitations à bon marché demeurent abso-

lument insuffisantes. Que peut bien représenter un cinquième du patrimoine des bureaux de bienfaisance et d'assistance, des hospices et hôpitaux, établissements pauvres entre tous, et qui en dehors de leurs immeubles ne possèdent pour la plupart que quelques maigres rentes de temps en temps liguées par de rares bienfaiteurs (1) ? Ce n'est pas eux qui pourront offrir un solide appui. Quant aux départements et aux communes ils sont plus souvent préoccupés d'emprunter, que de placer des fonds (2).

Des caisses d'épargne seules on pouvait espérer une intervention efficace. Si réduite que soit la quotité de leur disponible, elles ont entre les mains de telles ressources que leur collaboration pouvait encore être précieuse. Au 31 décembre 1899 leur fonds de réserve s'élevait à 132.082.581 fr. 20. C'étaient donc plus de 25 millions qu'elles pouvaient affecter aux habitations à bon marché. Or à cette date, elles

1. Deux établissements de bienfaisance seulement ont usé jusqu'ici de la faculté que leur donnait la loi : l'Assistance publique de Paris qui a consenti un prêt de 150.000 francs à la Société des logements hygiéniques à bon marché, et un autre à la Société des habitations économiques pour familles nombreuses, le bureau de bienfaisance de Nancy qui a acheté un terrain de 3 hectares 1/2 où il a construit 10 habitations auxquelles on peut ajouter dans une certaine mesure, les commissions des hospices de Voiron, de Rouen, d'Angers, de Saint-Amandi.

2. Leur effort s'est borné jusqu'ici au vote par le Conseil municipal de Paris d'un projet d'emprunt de 50 millions.

leur avaient affecté exactement 2.261.111 francs (1). Tant il est vrai que la routine est une force puissante et que la moindre innovation effraie. La sécurité du placement était cependant absolue, et le taux de l'intérêt (3, 21 0/0) suffisamment avantageux.

Quant à leur fortune personnelle, les caisses d'épargne sont autorisées à l'employer jusqu'à concurrence de la totalité du revenu et du cinquième du capital, « pour l'acquisition ou la construction d'habitations à bon marché, pour des prêts hypothécaires aux sociétés de construction de ces habitations ou aux sociétés de crédit qui ne les construisent pas par elles-mêmes mais ont pour objet d'en faciliter l'achat et la construction, et en obligations de ces sociétés (Art. 10, loi du 20 juillet 1905.) (1).

Cette question du libre emploi de la fortune personnelle des caisses d'épargne, et notamment de l'attribution à ces caisses du droit de placer leurs fonds en obligations de sociétés de constructions d'habitations à bon marché, avait été discutée à l'occasion de l'article 7 du projet Siegfried qui devait devenir l'article 6 de la loi du 30 novembre 1894. Le principe en avait été combattu par M. Piou et par le ministre des Finances, et soutenu au contraire par le

1. En 1904, les sommes consacrées par les caisses d'épargne aux habitations à bon marché, n'étaient encore montées qu'à 3.457.902 francs.

rapporteur de la loi, M. Aynard. La fortune personnelle des caisses d'épargne constituait d'après les adversaires du projet, une garantie supplémentaire des déposants, destinée à remédier en cas de crise à une baisse possible des fonds publics. Mais il était facile de faire observer que l'emploi en fonds publics offrait des dangers plus considérable que celui qui pouvait être réalisé en tout autre valeur car l'appel des fonds de garantie ne pouvant être nécessaire que dans une période de crise, les conséquences en seront tout d'abord ressenties par les valeurs d'Etat, dont la Caisse des dépôts et consignations couvrira brusquement le marché. Aussi, la thèse du rapporteur eut-elle gain de cause, encore qu'elle n'ait été sanctionnée législativement qu'un an après la discussion, le Sénat ayant écarté la question, au moment du vote de la loi sur les habitations à bon marché. D'ailleurs ceux qui redoutaient de voir les fonds des caisses d'épargne attirés vers les entreprises de construction, se sont préoccupés d'un danger chimérique, et les résultats obtenus sont venus démontrer l'inanité de leurs appréhensions.

Au 31 décembre 1903, la fortune des caisses d'épargne s'élevait à 155.826.214 fr. 28, et produisait un revenu annuel de 3.794.592 francs. La loi leur permettait donc d'affecter aux sociétés ou aux constructions d'habitations à bon marché un capital de 31 millions égal au cinquième de la somme précédente, soit un

revenu de 4 millions. A cette date avaient été employés :

En constructions et acquisitions.	3.353.560 fr.
En prêts hypothécaires.....	936.682
En obligations de sociétés.....	167.660
En actions de sociétés.....	20.000
	3.477.902 fr.

pas même la totalité du revenu de leur fortune personnelle.

Il faut cependant citer tout particulièrement la Caisse d'Epargne des Bouches-du-Rhône, dont le siège social est à Marseille, et qui a beaucoup fait pour l'amélioration des logements ouvriers, grâce à l'initiative intelligente et dévouée de son directeur M. Rostand. Dès le 23 avril 1888, il faisait prendre par les administrateurs une décision tendant à consacrer une somme de 160.000 francs prise sur la dotation du fonds de réserve à la construction de maisons ouvrières. Un décret du 30 juillet 1892 autorisa la Caisse d'Epargne à consacrer au même usage une somme nouvelle de 305.000 francs. Ainsi ont été construits 27 pavillons individuels et 80 appartements dans des maisons collectives.

Au 31 décembre 1903, la fortune personnelle de cette caisse d'épargne était de 3.481.921 francs sur lesquels elle avait consacré aux habitations ouvrières 629.124 francs, soit la totalité des sommes dont elle pouvait disposer ainsi.

Quant à la Caisse des dépôts et consignations elle s'est absolument refusée, lors de la promulgation de la loi de 1894, à organiser un service de prêts. Cependant elle a consenti à entrer dans cette voie, grâce à la création, par M. Jules Siegfried, d'une société de crédit des habitations à bon marché, interposée entre elle et les constructeurs.

Cette société-tampon a été créée en 1898. Son capital social était de 500.000 francs, il fut souscrit par des banques, des particuliers, et pour une somme égale au quart, par les cinq grandes compagnies de chemins de fer.

Elle a pour objet de : « Consentir en France, aux sociétés de construction d'habitations à bon marché, constituées en conformité de la loi des 30 novembre 1894 et 31 mars 1896, des prêts avec ou sans garantie hypothécaire, négociables avec ou sans garantie hypothécaire. »

2° De négocier, sous sa garantie, à la Caisse des dépôts et consignations, les obligations des sociétés de construction qu'elle aura reçues en conformité du paragraphe précédent.

Le quart versé sur le capital social est déposé à la Caisse des dépôts et consignations qui sert un intérêt de 2 o/o à la société.

L'intérêt servi aux actionnaires est limité à 3 o/o (art. 38), la réserve légale doit être déposée à la Caisse des dépôts et consignations. La réserve facul-

tative peut être employée en prêts à des sociétés de construction ou en valeurs mobilières garanties par l'Etat.

Mais seules, les sociétés de construction conformes à la loi de 1894, peuvent être admises à emprunter par l'intermédiaire de la société de crédit, et nous aurons à constater par la suite, que la forme légale étant le plus souvent répudiée par les sociétés d'actionnaires poursuivant un but de spéculation, ces dernières ne bénéficieront que rarement des facilités offertes par la loi.

Les fonds sont remis à la société emprunteuse qui doit remettre en retour un nombre déterminé d'obligations entièrement libérées de 100 ou 500 francs, négociables, émises au pair et rapportant 3 o/o net de tous frais accessoires, lesquels sont payés par la société emprunteuse. Les emprunts doivent être amortis dans un délai de trente ans. Cependant certains ont été consentis dernièrement pour une durée de quarante ans.

Cette prolongation de la durée du délai d'amortissement pourrait avoir de très bons résultats et une excellente influence au point de vue de la construction des maisons collectives qui sont généralement solides et durables, parce que bien construites; en effet, si la valeur de la maison diminue avec le temps, assez lentement toutefois en raison de ce qu'elle est destinée à des logements ouvriers que les fluctua-

tions de la mode ne peuvent atteindre, le montant de la dette diminue également. L'amortissement à long terme aurait en outre cet avantage de ne pas faire peser toutes les charges si lourdes qu'il comporte, sur une même génération.

Au taux de 4 o/o l'amortissement est de :

En 30 ans.....	1 fr. 78 o/o
En 40 ans.....	1 fr. 05 o/o
En 50 ans.....	0 fr. 65 o/o

Aussi le Conseil supérieur a-t-il émis le vœu que les emprunts de la caisse soient amortissables en cinquante ans. La situation de la société est des plus prospères. Les fonds de réserve augmentent rapidement grâce à l'économie avec laquelle la société est administrée.

	Montant des prêts consentis depuis la fondation	Total des réalisations	Remboursements effectués
1899	890.000	785.000	5.500
1900	993.500	916.400	23.300
1901	1.558.500	1.449.500	49.600
1902	1.995.500	1.745.500	90.900
1903	2.764.500	2.077.500	148.000
1904	3.590.300	2.924.000	253.600

Par l'intermédiaire de la société de crédit la Caisse des dépôts et consignations a consenti à l'heure actuelle des prêts dont la valeur totale doit s'élever à 4 millions.

Au 31 décembre 1905 le montant des prêts consentis était exactement de 4.504.100 francs sur lesquels 359.800 avaient été remboursés. C'est donc à l'heure actuelle à peine 855.700 francs que la Caisse des dépôts et consignations peut attribuer à des sociétés de construction d'habitations à bon marché, car il reste à rembourser 4.144.300 francs, et que la limite des capitaux disponibles est de 5 millions.

Si la loi n'est pas parvenue à mettre des ressources importantes à la disposition des sociétés d'habitations à bon marché, elle a du moins, grâce à l'utilisation des assurances sur la vie, garanti à ces sociétés le recouvrement de leurs fonds en facilitant les paiements à leur clientèle. C'est le système belge.

« La Caisse d'assurances en cas de décès, instituée par la loi du 11 juillet 1868, est autorisée à passer, avec les acquéreurs ou les constructeurs de maisons à bon marché, qui se libèrent du prix de leur habitation au moyen d'annuités, des contrats d'assurances temporaires ayant pour but de garantir à la mort de l'assuré si elle survient dans la période d'années déterminée, le paiement de tout ou partie des annuités restant à échoir. »

« L'assurance peut être contractée soit au moyen d'une prime unique, soit au moyen de primes annuelles proportionnelles au risque de chaque année, soit au moyen de primes annuelles constantes, à payer

pendant une partie de l'assurance et dont le montant ne devra pas être inférieur au plus fort risque annuel. » (1).

« Les primes peuvent être acquittées par les sociétés de construction ou de crédit bénéficiaires de l'assurance... » (Article 26 du règlement.)

« Le chiffre maximum du capital assuré est égal au prix de revient de l'habitation à bon marché. Si l'assurance est contractée au moyen d'une prime unique, dont le prêteur bénéficiaire fait l'avance à l'emprunteur, le chiffre maximum indiqué ci-dessus est augmenté de la prime unique nécessaire pour assurer à la fois ledit chiffre et cette dernière prime. La prime d'assurance sera versée directement à la Caisse nationale par le prêteur bénéficiaire lors de la souscription de l'assurance. » (2).

« Tout signataire d'une proposition d'assurance faite dans les conditions du paragraphe 1^{er} du présent article devra répondre aux questions et se soumettre aux constatations médicales qui lui seraient prescrites par les polices. En cas de rejet de la proposition, la décision ne devra pas être motivée. L'assurance produira son effet dès la signature de la police.

1. Règlement d'administration publique du 10 janvier 1907, article 22.

2. Ajouté par la loi du 12 avril 1906.

« La somme assurée sera, dans le cas du présent article, cessible en totalité dans les conditions fixées par les polices.

« La durée du contrat devra être fixée de manière à ne reporter aucun paiement éventuel de prime après l'âge de soixante-cinq ans (1). »

C'est qu'en effet les sommes prêtées par les caisses d'épargne ou par les sociétés de crédit, le sont à des ouvriers vivant de leur salaire, et dont les héritiers seront incapables, après sa mort, de payer les annuités. Il était essentiel d'assurer à la fois à la société, le remboursement des sommes avancées, et à la famille de l'ouvrier la libre jouissance de la maison, à l'époque où le foyer lui est surtout nécessaire, l'assurance sur la vie répond à merveille à cette double nécessité. Moyennant la prime annuelle qui lui est versée, la société ou la caisse d'assurances s'engage vis-à-vis de la société de construction à lui rembourser les annuités qui n'auront pas été encore payées par l'ouvrier avant son décès. Si toutes les annuités ont été acquittées au moment où l'ouvrier vient à mourir la caisse d'assurance conserve les primes.

C'est le contrat d'assurance temporaire. Pendant longtemps les compagnies privées s'étaient refusées à

1. Article 7, loi du 30 novembre 1894 et loi du 12 avril 1906.

procéder à ce genre d'assurances, en raison des difficultés d'encaissement. La loi de 1894 avait autorisé la Caisse nationale d'assurances en cas de décès à faire des opérations d'assurances. Mais les formalités trop nombreuses exigées créaient un obstacle très grave pour le développement de la construction des maisons individuelles. L'une des plus néfastes était l'exigence de la production de l'acte de prêt au moment de la demande de contrat adressée au directeur général de la Caisse des dépôts et consignations ; or comme le prêt n'était ordinairement consenti que sous la condition de la prise de l'assurance, il fallait insérer dans l'acte de prêt une clause en subordonnant la validité à la concession de l'assurance. Cet acte devant être enregistré c'était souvent une dépense inutile et parfois très lourde dans les cas où l'assurance était refusée. Malgré ces considérations d'utilité, le règlement d'administration publique du 10 janvier 1907 a maintenu ces formalités dans toute leur rigueur. L'article 15 exige notamment que le souscripteur produise un extrait sur papier libre de son acte de naissance, le tableau des sommes à assurer annuellement ; il doit communiquer en outre le contrat d'acquisition, de location avec promesse de vente ou de prêt passé soit avec la société de crédit, soit avec un particulier, si le contrat n'indique pas de quelle façon doit avoir lieu la libération, et devra

être joint au dossier des pièces permettant à la Caisse nationale de s'assurer de la marche de cette libération. Cependant, les inconvénients de cet excès de formalités sont quelque peu atténués par l'autorisation donnée aux représentants des sociétés d'habitations à bon marché de grouper les demandes, et de remplir ces formalités aux lieu et place des intéressés.

Quant au système de primes l'assurance peut-être contrôlée ou bien à l'aide d'une prime unique, ou bien à l'aide d'une prime annuelle variable, ou bien à l'aide de primes annuelles constantes.

M. E. Cheysson, dans sa brochure sur l'assurance sur la vie et les habitations à bon marché, a démontré la supériorité de la prime constante, payable pendant un certain temps seulement de l'assurance, sur la prime décroissante qui impose au début les plus lourds sacrifices, car le risque décroît à mesure que le nombre des annuités diminue d'une unité et qui, selon l'expression pittoresque de l'auteur, fait entrer l'assurance par le gros bout. La prime la plus désirable et la plus commode serait évidemment la prime nivelée pendant le cours entier de l'opération, mais le règlement de 1907 ne l'a pas prévue, car elle forcerait la Caisse d'assurances à toucher une prime inférieure au risque couru. L'article 22 spécifie que le montant de la prime annuelle constante, doit être égal au plus fort risque annuel.

Le système de la prime unique libérant une fois pour toutes l'assuré de toute obligation est évidemment aussi très pratique. Mais imposant dès le début un gros sacrifice à l'assuré, il ne devient possible que si la société de construction fait l'avance de son montant à l'assuré qui doit le payer à la Caisse d'assurances. C'est pourquoi, la Société Française des habitations à bon marché avait proposé de compléter l'article 7 de la loi du 30 novembre 1894, par une disposition permettant d'augmenter le montant maximum du capital assuré de la totalité de la prime unique payée par la Société de crédit. C'est la réforme qui a été réalisée par l'article 7 de la loi du 12 avril 1906 (art. 7, alin. 2). Très efficace doit être évidemment l'intervention de l'assurance dans la question du logement ouvrier, et certains auteurs, comme M. Ferrand proposent l'adjonction à chaque société de construction d'une société de secours mutuels à laquelle devrait nécessairement s'affilier tout locataire ou acquéreur, et qui lui viendrait en aide en cas de maladie, ou à ses héritiers en cas de mort.

Après avoir essayé d'amener aux sociétés de logements à bon marché des capitaux du dehors, et de faciliter la rentrée de leurs propres capitaux, il y avait un autre moyen d'améliorer leur situation financière : c'était de les dégrever d'impôt. La loi l'a fait dans une certaine mesure.

Les maisons construites par ces sociétés sont affranchies pour douze ans (1) de la contribution foncière et de la contribution des portes et fenêtres.

Les sociétés elles-mêmes sont dispensées de la taxe de mainmorte, de toute patente et de l'impôt sur le revenu attribué aux actions, parts d'intérêts et obligations (2). Elles sont en outre dispensées du timbre pour les actes nécessaires à leur constitution ou à leur dissolution, pour les pouvoirs en vue de la représentation aux assemblées générales, pour leurs titres d'actions ou obligations (3).

Mais elles restent soumises au droit de timbre-quittance et aux droits de mutation à l'occasion des ventes. Toutefois lorsque le prix de vente aura été stipulé payable par annuités, le droit de mutation pourra être réparti en plusieurs fractions égales sans que le nombre de ces fractions puisse excéder celui des annuités de paiement, ni être supérieur à

1. Article 9, loi du 12 avril 1906. Dans la loi de 1894 la durée de l'exonération n'était que de cinq ans.

2. Article 12.

3. Les immunités fiscales se sont élevées en 1905 à 150.033 fr. 42, se répartissant ainsi :

Contributions foncières.....	41.964 fr. 58
Portes et fenêtres.....	82.017 fr. 67
Taxe de mainmorte.....	14.316 fr. 51
Patentes.....	3.395 fr. 00
Timbre et enregistrement.....	5.102 fr. 41
Impôt sur le revenu.....	4.237 fr. 25

cinq. Le paiement de la première fraction du droit aura lieu au moment où le contrat sera enregistré ; les autres fractions seront exigibles d'année en année, et seront acquittées dans le trimestre qui suivra l'échéance de chaque année, de manière que la totalité du droit soit acquittée dans l'espace de quatre ans et trois mois au maximum, à partir du jour de l'enregistrement du contrat... Tout retard dans le paiement de la seconde fraction ou des fractions subséquentes des droits, rendra immédiatement exigible la totalité des sommes restant dues au Trésor. » Ces sommes deviennent encore immédiatement exigibles au cas où l'acquéreur se libérerait entièrement par anticipation (1).

Sur ce dernier point la loi aurait pu se montrer plus large, et au lieu d'accorder de simples facilités de paiement, diminuer au moins, ou sinon supprimer les droits de mutation, à l'exemple de la loi belge qui les réduit d'environ 50 o/o.

Du reste de nombreuses pétitions ont réclamé des réformes. La Société orléanaise, « Le Coin de Terre et le Foyer » d'un côté, l'abbé Lemire de l'autre, demandaient l'atténuation des frais pour les emprunts hypothécaires souscrits par les sociétés de construction, et une procédure gratuite en résolution des contrats de vente, des logements économiques et des

1. Article 10.

Dubois

saisies immobilières de ces logements. Le Conseil supérieur des habitations à bon marché émettait le vœu que les immunités fiscales soient étendues, notamment en ce qui concerne les frais d'hypothèque et de notariat.

En somme les immunités fiscales ainsi accordées se réduisent aux exemptions suivantes :

1° Affranchissement de l'impôt des portes et fenêtres, l'exemption accordée par la loi de 1894, article 9, pour une durée de cinq années seulement à partir de l'achèvement de la construction, l'est actuellement par l'article 9 de la nouvelle loi pour une durée de douze années ; mais il faut remarquer qu'en vertu de l'article 8 de la loi du 3 frimaire an VII, la même exemption profite à toutes les constructions quelconques pendant un délai de trois ans à compter de leur construction, ce qui réduit l'exemption de faveur faite aux maisons à bon marché, répondant aux exigences de l'article 5 de la loi du 12 avril 1906, à une durée de neuf ans. Ce chiffre de douze ans avait déjà été proposé et même accepté par la Chambre des députés lors de la première délibération de la loi de 1894 ; mais le Sénat réduisit ce chiffre à dix ans d'abord, à cinq ans ensuite. Cependant malgré les conclusions de M. Siegfried, le bénéfice de l'exemption fut accordé même aux maisons collectives ; l'article 9 de la loi nouvelle s'est inspiré des mêmes intentions libérales. Toutefois le domaine d'application des

faveurs légales, étant strictement limité la contribution deviendrait exigible dès que l'immeuble perdrait par suite d'agrandissements ou de transformations postérieures, le caractère qui légitime seul le régime spécial qui lui est ainsi appliqué.

2° L'exemption de la taxe de mainmorte. Cet impôt qui est de 1 fr. 25 du principal de l'impôt foncier est destiné à remplacer les droits de transmission entre vifs et par décès, qui ne seraient pas acquittés par les sociétés anonymes dont la personnalité ne meurt pas, telles que les communautés religieuses. Mais comme les actions des sociétés de construction à bon marché, placées sous le régime légal doivent être nécessairement nominatives, les membres de ces sociétés doivent acquitter deux fois cet impôt. Au cas de décès de l'un d'eux, le droit de mutation est exigé de leurs héritiers qui recueillent dans son patrimoine les actions impossibles à dissimuler, d'une société qui en a déjà elle-même acquitté le montant sous la forme de la taxe de mainmorte : régime qui place évidemment ces sociétés dans un état d'infériorité vis-à-vis des particuliers, et qui met les sociétés dans l'impossibilité d'abaisser dans une mesure vraiment utile le taux de leurs loyers.

En effet, l'immunité ne profite qu'aux sociétés qui ont pour objet exclusif la construction et la vente des maisons, et l'impôt continue à être prélevé sur celles qui louent elles-mêmes les maisons par

elles construites ; or, c'est dans la construction en vue de la location encore plus que dans la construction en vue de la vente, qu'il faut chercher la solution du problème, en raison des charges trop lourdes que l'acquisition de la propriété impose à la population ouvrière, toujours trop instable pour être assujettie à une résidence définitive.

Aussi, déjà, en 1893, la commission sénatoriale avait-elle proposé d'établir l'immunité au profit de tous les immeubles quelconques, le ministre des Finances s'était formellement opposé à cette extension. Les raisons fiscales ont encore triomphé dans la loi du 12 avril 1906.

3° L'exemption relative aux frais de timbre et d'enregistrement, dont bénéficient les actes nécessaires à la constitution ou à la dissolution des sociétés de construction, de même que les pouvoirs en vue des représentations aux assemblées générales de ces sociétés ;

4° L'exonération du droit de timbre pour les titres d'actions ou d'obligations des sociétés de construction ;

5° Enfin, l'exemption de la patente et de l'impôt sur le revenu attribué aux actions, parts d'intérêts, ou obligations de ces mêmes sociétés.

Il semble, à constater ces résultats, que le législateur ait agi avec la préoccupation de donner à sa réforme un caractère libéral, sans compromettre sérieusement les intérêts du fisc. Le montant total

des exemptions accordées est minime, et les impôts qui pèsent le plus lourdement sur la propriété immobilière persistent à grever les immeubles destinés à fournir des logements ouvriers, soit qu'ils aient été maintenus entièrement comme le droit de mutation, soit qu'ils aient été insuffisamment allégés comme la contribution des portes et fenêtres.

Le droit de mutation surtout, qui s'élève à 7 o/o du prix de vente et qui frappe toutes les transmissions de propriété, continue à être rigoureusement maintenu. Sans doute, l'article 10 autorise le fractionnement de la perception de ce droit en un certain nombre d'annuités, mais ces annuités ne peuvent, avec la loi de 1906 comme avec la loi de 1894, être supérieures à cinq. De telle sorte qu'un acquéreur de maison avec promesse de vente devra acquitter dans un délai maximum de cinq ans 7 o/o du prix d'achat de la maison, quel que soit d'ailleurs le nombre des annuités qui lui ont été concédées pour le paiement de ce prix lui-même.

Ainsi, suivant l'exemple de M. Bayssefencee pour un prix d'achat total de 4.800 francs, l'acquéreur devra payer pendant cinq ans, le droit de mutation sur cet immeuble étant de 332 francs un dixième du prix d'achat soit 480 francs, plus un cinquième du montant de l'impôt ou 67 francs, soit annuellement $480 + 67 = 547$ francs, et à supposer que, pour une cause quelconque, le contrat d'acquisition vienne

à être résilié, ce sont là des sommes perdues pour l'acquéreur, le fisc ne lui rendra rien, en vertu du principe fameux : *odiosa sunt reintegrenda*.

La commission sénatoriale avait proposé d'en abaisser le taux à 3,75 o/o ; mais cette réforme si souhaitable n'a point été réalisée par la loi de 1906.

Cependant pour éviter dans le cas de résiliation de l'acte d'acquisition une nouvelle perception du droit de mutation, conformément à la jurisprudence fiscale nettement établie sur ce point, dans le régime du droit commun, la loi a stipulé que la révocation judiciaire ou amiable du contrat ne donnerait naissance qu'à la perception du droit fixe de 3 francs.

Encore faut-il ajouter que ces immunités fiscales si rares et si minimes perdent de leur efficacité par suite de l'âpreté avec laquelle certaines administrations fiscales locales défendent les intérêts du Trésor, et des difficultés considérables qui doivent être surmontées dans la pratique par ceux qui veulent bénéficier des avantages légaux (1).

Il était naturel qu'une loi ayant pour but de faciliter à la famille ouvrière l'acquisition d'une maison, se préoccupât de la lui conserver. Or il est un moment où la maison est tout particulièrement menacée : au décès du chef de famille. C'est à ce

1. La loi belge par exemple a admis l'exemption totale et permanente de la contribution des portes et fenêtres.

moment là qu'il convenait à la loi d'intervenir. Elle l'a fait de deux façons, en favorisant d'abord le maintien de l'indivision entre les héritiers, en simplifiant ensuite les formalités de l'attribution définitive à l'un d'eux (1).

Sur la demande soit du conjoint survivant, soit de l'un quelconque des descendants, l'indivision peut toujours être maintenue pendant cinq ans à dater du décès.

Si parmi les descendants il se trouve des mineurs, l'indivision peut être prolongée cinq ans, au delà de la majorité de l'aîné d'entre eux, sans toutefois que sa durée totale puisse, à moins d'un consentement unanime, excéder dix ans

Enfin, si le conjoint survivant est copropriétaire de la maison pour moitié au moins, et s'il l'habite au moment du décès, l'indivision peut sur sa seule demande être maintenue de cinq ans en cinq ans jusqu'à son propre décès.

C'est le juge de paix qui dans ces divers cas prononce le maintien de l'indivision après avis du conseil de famille, s'il y a lieu.

C'est encore au juge de paix qu'il appartient d'intervenir, au cas où, l'indivision venant à cesser, il y a lieu de procéder à l'attribution en toute propriété à l'un des ayants droit. Au cas où il y aurait

1. Article 8.

plusieurs compétiteurs, cette attribution est faite dans l'ordre de préférence suivant : 1° celui qui a été désigné par le défunt ; 2° l'époux copropriétaire pour moitié au moins ; 3° l'élu de la majorité des intéressés ; 4° au cas où il ne peut pas se former de majorité, l'héritier désigné par le tirage au sort. Quand l'attribution doit être faite par la voie du vote ou du tirage au sort, il y est procédé sous la présidence du juge de paix qui dresse procès-verbal des opérations.

Enfin les contestations sur l'estimation de la maison sont tranchées par le comité de patronage, dont la décision est homologuée par le juge de paix⁽¹⁾.

Les divers privilèges que nous venons de passer en revue, privilèges pécuniaires, privilèges fiscaux, privilèges successoraux, sont soumis à certaines conditions qui doivent être réalisées, les unes par l'habitation elle-même, les autres par les Sociétés qui l'ont construite, ou ont fourni les capitaux nécessaires à sa construction.

Pour jouir du bénéfice de la loi, l'habitation doit

1. Ces diverses dispositions sont applicables à toute maison quelle que soit la date de sa construction, dont la valeur locative n'excèdera pas les limites fixées par l'article 5. L. 12 avril 1906, art. 8 *in fine*. La loi du 31 mars 1896, art. 3 disait : « Doit le revenu net imposable à la contribution foncière n'excéder pas les limites fixées par l'article 5 de ladite loi. » (C'est-à-dire de la loi du 30 novembre 1894.)

être salubre, et ne doit pas dépasser une certaine valeur locative.

Le taux de cette valeur locative varie suivant la population de la commune. Il est fixé tous les cinq ans pour chaque commune respectivement (1), sans pouvoir être supérieur aux maxima fixés par la loi, ni leur être inférieur de plus de un quart.

La loi de 1906 détermine ces maxima de la façon suivante :

1° Communes au-dessous de 1.001 habitants.....	Fr. 140
2° Communes de 1.001 à 2.000 habitants.....	200
3° Communes de 2.001 à 5.000 habitants.....	225
4° Communes de 5.001 à 30.000 habitants, et banlieue des communes de 30.001 à 200.000 habitants, dans un rayon de 10 kilomètres.....	250
5° Communes de 30.001 à 200.000 habitants, banlieue des communes de 200.001 habitants et au-dessus dans un rayon de 15 kilomètres, et grande banlieue de Paris, c'est-à-dire commune dont la distance aux fortifications est supérieure à 15 kilomètres et n'excède pas 40 kilomètres...	325
6° Petite banlieue de Paris dans un rayon de 15 kilomètres.....	400
7° Communes de 200.001 habitants et au-dessus...	440
8° Ville de Paris.....	550

1. Par une commission siégeant au chef-lieu du département et composée d'un juge au tribunal civil, d'un conseiller général et d'un agent des contributions directes, désignés par le préfet. Les maires sont admis à présenter verbalement ou par écrit leurs observations sur la fixation de cette valeur locative, dans leurs communes respectives.

Ces maxima sont établis pour les logements des maisons collectives ; ils sont augmentés d'un cinquième pour les maisons individuelles (1).

Pour la détermination de la valeur locative, on s'en rapportera au prix du loyer stipulé par les baux, et augmenté le cas échéant du montant des charges autres que celles de salubrité (eau, vidange, etc.) et d'assurance contre l'incendie ou sur la vie. S'il n'existe pas de bail, la valeur locative des maisons individuelles sera fixée à 5,56 o/o du prix de revient réel de l'immeuble. Les propriétaires devront fournir toutes pièces justificatives (baux, contrats, devis, mémoires, etc.), à défaut desquelles il sera procédé à l'estimation par comparaison avec des locaux de valeur locative connue, ou pour voie d'appréciation (2).

La salubrité des maisons qui réclament le bénéfice de la loi sera certifiée par les comités de patronage. S'ils refusent le certificat ou négligent de le délivrer dans les trois mois de la demande, les intéressés ont un recours devant le ministre du Commerce, de l'In-

1. Les jardins d'une superficie de 5 ares au plus attenant aux constructions, ou les jardins de 10 ares au plus non attenant aux constructions et possédés dans la même localité par les mêmes propriétaires sont, à titre de dépendance de la maison, admis au bénéfice de la loi, sauf en ce qui concerne l'exemption temporaire d'impôt foncier.

2. Loi du 15 juillet 1880, art. 12, § 3, auquel renvoie l'art. 5 de la loi du 12 avril 1906.

dustrie et du Travail, qui statuera après avis du préfet et du comité permanent.

Les sociétés, de leur côté, doivent, pour bénéficier de la loi, obtenir l'approbation de leurs statuts par le ministre du Commerce, de l'Industrie et du Travail, qui se prononce après avis du comité de patronage et du Conseil supérieur, et dans les trois mois qui suivent la clôture de chaque exercice, soumettre le compte rendu de leur assemblée générale et de leur bilan au comité permanent, par l'intermédiaire du préfet et du ministre du Travail et de la prévoyance sociale (1). En outre les dividendes annuels qu'elles distribuent ne peuvent pas être supérieurs à 4 o/o.

Sur deux points au moins, la loi nouvelle apporte des améliorations inspirées de préoccupations libérales au régime de la loi de 1894. Sur deux points elle donne satisfaction aux vœux émis par les projets de M.M. Holtz et Strauss. Elle accorde un régime de faveur aux communes situées dans la banlieue de Paris, où pourront être établies des constructions à bon marché, destinées à recevoir le trop-plein de la population parisienne, en élevant à 400 francs, sans prendre en considération le nombre même des habitants de la commune, le chiffre des loyers qui pourront bénéficier des exceptions contenues dans la

1. Article 10, n° du règlement d'administration publique du 12 avril 1906.

loi, elle élève assez généralement le taux maximum de ces loyers pour toutes les communes de France(1).

Elle autorise les établissements de bienfaisance, hospices et caisses d'épargne à souscrire non plus seulement des obligations des sociétés de construction, mais aussi des actions à condition toutefois qu'elles soient, entièrement libérées. Elle admet au bénéfice du régime de faveur qu'elle crée, non plus seulement les sociétés qui ont pour objet la construction des maisons neuves, mais encore celles qui ont pour but l'assainissement des maisons déjà existantes, ou l'installation d'accessoires indispensables au maintien de la salubrité du logement, tels que des bains-douches ou des jardins ouvriers dont la contenance ne doit pas dépasser 10 ares.

Et surtout ce qui est plus important, elle permet aux communes et aux départements de traiter de gré à gré avec les sociétés de construction, de leur céder des terrains ou des constructions, de garantir

1. Il faut bien remarquer qu'elle ne l'a pas relevé de toute la différence entre ses propres chiffres et de la loi de 1894, car 1° les chiffres de la loi de 1906 représentent la valeur réelle du loyer, ceux de la loi de 1894 la valeur imposable déterminée conformément à l'article 5 de la loi du 8 août 1894, c'est-à-dire les trois quarts de la valeur réelle ; 2° les chiffres de la loi de 1906 sont des maxima, ceux de la loi de 1894 sont des minima qui peuvent être dépassés de un dixième. Mais l'avantage reste encore à la loi de 1906.

jusqu'à concurrence de 3 o/o au maximum le dividende de leurs actions.

Autant de réformes qui donnent une réponse affirmative à beaucoup de questions posées avant la promulgation de la loi, et qui réalisent un incontestable progrès.

Il était évidemment nécessaire que la loi déterminât son terrain d'application, et certaines limites lui étaient imposées par son but même. Une loi qui se proposait de favoriser le développement des habitations salubres, avait le devoir de se montrer rigoureuse sur la question de la salubrité. Une loi qui se proposait de favoriser les logements à bon marché devait réserver ses avantages aux loyers ne dépassant pas un certain taux. La critique qu'on lui a adressée d'avoir fixé des chiffres arbitraires ne tient pas ; car de tout chiffre on aurait pu en dire autant, et il fallait bien cependant en choisir un.

Mais il est au moins une des exigences de la loi qui peut paraître critiquable : la limitation du dividende. Elle est, dit-on, destinée à maintenir aux sociétés issues de l'initiative capitaliste le caractère philanthropique qui peut seul légitimer les immunités dont ces sociétés bénéficient.

Il faut remarquer en premier lieu qu'une bonne part des immunités va, non aux sociétés, mais aux logements, par suite, non au capitaliste, mais à l'ouvrier. En second lieu, n'est-il point vrai, que lorsque

ces sociétés n'auraient pas un caractère purement philanthropique leur œuvre n'en demeurerait pas moins une œuvre de haute utilité sociale, digne pour cela d'être encouragée et facilitée ? Les avantages, même pécuniaires, dont elles jouissent, trouveraient une suffisante justification dans la nature du résultat auquel elles concourent, sans qu'on leur impose un désintéressement forcé. Et si même il n'en était pas ainsi, ne vaudrait-il pas mieux leur accorder un excès de faveur, que de briser peut-être leurs efforts en tarissant leurs ressources ? Seul l'argent attire l'argent, et où il n'y a pas une large espérance de gain les capitaux ne se risquent point.

Aussi les entreprises véritablement capitalistes, sont-elles obligées, comme nous le verrons par la suite, d'éviter le régime légal qui limiterait trop étroitement le taux de leurs bénéfices. Mais elles perdent ainsi le profit des exceptions favorables concédées par la loi. De ce chef leur succès devient plus aléatoire ; leurs frais généraux plus considérables et c'est la solution du problème tout entier qui est ainsi compromise par le caractère insuffisamment libéral du domaine d'application de la loi.

L'on peut encore adresser à notre législation sur les habitations ouvrières le reproche de n'avoir pas suffisamment prévu ni prévenu les besoins d'argent. La question des immunités fiscales plus ou moins nombreuses, plus ou moins larges, n'est qu'une ques-

tion de détail. Telles du reste, que ces immunités existent déjà, elles constituent des avantages précieux ; plus complètes elles seraient certainement plus précieuses encore, mais ne suffiraient pas à modifier la portée de la loi.

La question première, la question vitale, c'est la question des capitaux mis à la disposition des sociétés de construction.

Or sur ce point, la loi de 1906, comme celle de 1894, est notoirement insuffisante. Ces lois n'ont pas su organiser leur recrutement.

Malgré les réformes réalisées elle n'a pas ouvert assez largement les réserves, où s'accumule la fortune publique. Elles n'a pas su l'intéresser dans une assez large mesure à une entreprise d'un intérêt essentiellement général et qui pourrait devenir aussi très rémunératrice.

Elle n'a pas étendu assez libéralement sa protection, à tous ceux que la solution du problème tente, sans rechercher si leur effort était purement désintéressé ou simplement inspiré par des préoccupations lucratives. Elle a découragé aussi l'initiative capitaliste sur laquelle il faut surtout compter, car elle représente l'effort sans lassitude qui peut se renouveler ou se prolonger.

CHAPITRE IV

Analyse des divers organes. — Difficultés de l'entreprise. — L'architecte. — Les capitaux. — La construction, la maison collective, individuelle. — Entreprise capitaliste.

Par quels procédés divers a été tentée en France la solution du problème des habitations à bon marché, nous n'avons pas l'intention de le rechercher ici ; c'est plutôt après avoir constaté dans le chapitre précédent quelles ressources et quel appui les constructeurs pouvaient espérer ou attendre de la loi, à l'étude des difficultés de tout ordre, concentration des capitaux, économies sur la main d'œuvre, conciliation de la double nécessité contradictoire de construire à bon marché et de faire œuvre durable, obstacles matériels opposés à l'action des bonnes volontés ou des spéculateurs, que nous voudrions nous attacher, en nous efforçant de dégager dans quelle mesure ces difficultés laissent place à la réussite d'une entreprise exclusivement capita-

liste, et qui ne peut, par conséquent, à raison de son caractère même, bénéficier des faveurs restreintes offertes par la loi.

Quelle que soit la nature ou la forme de l'entreprise tentée, ces difficultés sont les mêmes, mais les ressources de ceux qui la dirigent peuvent varier suivant que le caractère de l'œuvre, nettement philanthropique, lui ouvrira l'accès des caisses publiques, lui assurera le concours de tous les organes officiels, créés par la loi dans un but de propagande et de protection, ou que le caractère nettement capitaliste de la tentative, lui permettant de faire espérer de gros bénéfices, donnera la vogue à ses actions, et lui gagnera l'appui des spéculateurs.

Il est cependant une institution que l'on ne peut passer sous silence lorsque l'on étudie une face quelconque de la question des habitations à bon marché, parce quelle a puissamment concouru à la création du mouvement dont la portée s'étend tous les jours, et aussi parce qu'elle offre son concours et l'aide précieuse de ses encouragements à ceux qui veulent d'une façon quelconque et même dans un but intéressé, essayer une réforme ou tenter un effort nouveau.

C'est la Société française des habitations à bon marché (1).

1. Siège social, 4, rue Lavoisier, Paris.

Fondée en 1889 par MM. J. Simon, G. Picot, E. Cheysson, A. Rouillet, E. Robert, elle fut reconnue d'utilité publique le 29 mars 1890. Elle a pour but d'encourager dans toute la France la construction par les particuliers, les industriels ou les sociétés locales de maisons salubres et à bon marché, ainsi que l'amélioration des logements existants. Elle cherche à propager les moyens de nature à faciliter aux employés, artisans, ouvriers, l'acquisition de leur habitation.

Pour réaliser pratiquement son but, elle met à la disposition des particuliers ou des sociétés, tous les renseignements de nature à les intéresser. Elle leur communique sur leur demande, les statuts des sociétés déjà existantes, leurs comptes rendus, le modèle de leurs baux, les plans et devis de leurs constructions, les combinaisons financières qu'elles emploient.

En outre, elle publie un bulletin destiné à faire connaître tous les faits relatifs à la question des logements à bon marché tant à l'étranger qu'en France, et pour mieux assurer la vulgarisation de ses idées, elle organise des séries de conférences.

Elle institue des concours avec prix, ayant pour objet soit la réalisation du plan le meilleur et le plus économique, soit l'invention de combinaisons financières propres à faciliter la construction.

Enfin elle encourage de toutes manières, et même

par des subventions pécuniaires accordées dans les limites des disponibilités annuelles de son budget, la construction ou l'assainissement des habitations à bon marché, ainsi que la création d'entreprises ayant cet objet (1).

Sous son influence, ou en dehors d'elle, se sont créées des sociétés de logements à bon marché, qui ont généralement adopté une de ces trois formes : société coopérative, société reconnue d'utilité publique, société anonyme.

Dans les sociétés coopératives, toute personne peut être actionnaire, qu'elle ait ou non l'intention de devenir locataire de la maison construite. Une quote-part des actions est versée au moment de la souscription, et préalablement à la constitution de la société ; le surplus est réparti par mensualités ou annuités. Pour faciliter l'épargne des sommes nécessaires aux versements, la société ouvre à chaque sociétaire un compte de dépôt productif d'intérêt. Les actions appartenant à des locataires servent de garantie aux engagements qu'ils peuvent avoir avec la société, et sont transférées en nantissement

1. Il faut encore citer le Conseil supérieur des habitations à bon marché, prévu par l'article 14 de la loi du 12 avril 1906, constitué auprès du ministère du Travail et de la Prévoyance sociale et auquel doivent être soumis tous les règlements à faire en vertu de cette loi, comme toutes les questions concernant les logements économiques.

à cette dernière. Les demandes de construction sont satisfaites dans l'ordre indiqué par le tirage au sort. Une fois la maison construite elle est donnée à bail au sociétaire pour une période égale à celle de la libération des actions représentatives du prix de revient, le bail finissant le jour même du dernier versement de libération. Ici encore l'assurance en cas de décès vient garantir à la société le remboursement de ses avances.

Les sociétés d'utilité publique se rapprochent des sociétés anonymes en ce que, chez elles aussi il y a deux catégories distinctes : les bailleurs de fonds et les locataires ou acquéreurs. Mais elles ont un caractère philanthropique, et une partie au moins du capital social est généralement constituée par des legs et dons gratuits.

Les sociétés anonymes sont constituées par des capitalistes qui fournissent les fonds, construisent et louent avec ou sans promesse de vente, suivant les cas. Une assurance en cas de décès de l'acquéreur, contractée au profit de la société, couvre quelquefois ses risques.

Envisageons l'une de ces sociétés (1) :

Strictement capitaliste elle n'est inspirée sinon en apparence, du moins en fait d'aucune préoccupation

1. Société générale des Pavillons économiques, 2, rue Taitbout.

philanthropique, et cherche seulement dans la construction des maisons à bon marché, spécialement des maisons individuelles la rémunération légitime du capital qu'elle emploie. Ce capital est d'ailleurs peu important grâce aux combinaisons qu'elle utilise, constituées sous la forme d'une société anonyme, conformément aux articles 29 à 36 du Code de commerce, aux lois du 24 juillet 1867, 1^{er} août 1893, 9 juillet 1902 et 16 novembre 1903, elle ne se réclame en aucune manière des avantages concédés par les lois du 30 novembre 1894 et du 12 avril 1906. Elle a pour objet :

1° La construction à tempérament d'immeubles et principalement de maisons d'habitation avec accessoires et dépendances ;

2° L'acquisition ou la vente soit à terme, soit au comptant d'immeubles et de terrains nécessaires aux constructions, à leurs annexes ou dépendances et à l'établissement, s'il en est besoin, de rues, égouts ou autres accessoires qui pourront être reconnus utiles ;

3° La location desdites maisons avec ou sans promesse de vente.

Et généralement toutes opérations ou transactions auxquelles lesdites constructions ou habitations pourront donner lieu, en s'inspirant du principe de la mutualité sous toutes ses formes.

Les actions de la société sont nominatives ou au

porteur, quand elles sont entièrement libérées, et c'est là un des avantages dont lui permet de bénéficier l'indépendance de la situation dans laquelle elle s'est placée.

Les actionnaires n'ont aucune responsabilité ni entre eux, ni vis-à-vis des tiers, et ils ne sont nullement tenus au paiement des dettes et obligations sociales.

Le montant maximum du dividende attribué à chaque action n'est nullement limité, alors que ce dividende doit être rigoureusement inférieur à 4 o/o pour les sociétés qui, adoptant les statuts-types rédigés par le Ministère du Travail et de prévoyance sociale, se réclament de la loi du 12 août 1906 (1).

Ayant surtout pour objet la vente de maisons individuelles, la Société s'adresse à tous les travailleurs réfléchis : employés, fonctionnaires, ouvriers, et leur propose l'une des trois combinaisons suivantes :

Première combinaison : les adhérents ayant choisi un modèle de maison à leur convenance, souscrivent pour le prix de ce modèle. Les paiements s'y effectuent à leur gré, au besoin par mois pendant douze ans. Il n'est prélevé que 1 o/o par an pour tous frais généraux. Les habitations se construisent au fur et à mesure des disponibilités du groupement,

1. Articles 8, 9, 26 des statuts-types, 1907.

et selon l'ordre d'inscription des souscripteurs ; ceux-ci ont donc tout avantage à faire autour d'eux de la propagande pour la Société. Toutefois celle-ci assure aux adhérents la construction de leur maison au pavillon, dans l'année qui suit le versement de la quatrième annuité.

Deuxième combinaison : l'adhérent étant propriétaire d'un terrain, et ayant choisi le plan de sa future maison, fait le versement immédiat de $1/4$ du prix de la construction. L'exécution des travaux commence aussitôt, et quelques mois après l'adhérent peut prendre possession de son habitation. Le reste du prix sera acquitté par versements mensuels, trimestriels, semestriels ou annuels, en douze années au maximum, et avec intérêt de 2 fr. 80 o/o seulement (taux constant sur la somme restant due). Faculté est toujours laissée de se libérer par anticipation.

Troisième combinaison : elle tient à la fois des deux premières. La construction est immédiatement commencée dès le versement du premier quart, et la libération du surplus s'opère à échéances déterminées, comme dans la deuxième combinaison. Mais le premier quart, au lieu d'être payé d'un seul coup, est constitué par versements mensuels à partir de dix francs. Les sommes versées donnent lieu à un intérêt de 3 o/o jusqu'au jour de la construction. Cette combinaison mixte permet aux souscripteurs

de constituer leur premier quart avec la plus grande facilité, et au fur et à mesure de leurs disponibilités, tout en ne perdant pas l'intérêt des sommes versées.

Pour préciser par un exemple, une maison du type de 6.000 francs qui comprend : une cave, un rez-de-chaussée avec vestibule, cuisine, grande salle à manger et water-closets et un premier étage avec deux grandes chambres, cabinet de toilette, pendierie, grenier, sera payable soit à raison de 46 fr. 80 par mois pendant douze ans ; soit 1.500 francs ($1/4$) comptant et 41 fr. 75 par mois, pendant douze ans, y compris les intérêts. Une maison de 8.000 francs sera payable à raison de 62 fr. 40 par mois pendant douze ans ; ou bien 2.000 francs ($1/4$) comptant, et 55 fr. 70 par mois, pendant douze ans, y compris les intérêts.

Au total, pour une maison de 6.000 francs, le versement minimum pourra être de 46 fr. 80 par mois pendant douze ans seulement.

Pour une maison de 7.000 francs il sera de 54 fr. 60 par mois. Pour une maison de 8.000 francs, le versement s'élèvera à 62 fr. 40 pendant douze ans aussi. Pour une maison de 10.000 francs, il sera de 78 francs.

La clientèle de sociétés de ce genre paraît devoir se recruter plutôt dans le milieu des fonctionnaires subalternes, des artisans aisés, qui peuvent, grâce aux économies déjà réalisées, accomplir un versement

immédiat, et profiter des avantages très réels concédés par la deuxième combinaison dont nous avons précédemment analysé le mécanisme.

Il faut d'ailleurs remarquer que les maisons construites pour un versement minime, si l'on ne considère que son montant et non les ressources de ceux qui peuvent être appelés à l'exécuter, sont véritablement extraordinaires de confort et de solidité.

D'autant que la société n'exige aucune police d'assurances, aucun carnet d'épargne, aucun droit d'entrée, aucun loyer spécial, l'acquéreur traite en toute liberté, sans qu'aucune obligation lui soit imposée, aucune garantie particulière exigée de lui. La société, acquiert simplement une hypothèque sur la maison construite, qui devient immédiatement la propriété de celui qui n'a pas encore payé le montant total de ses annuités. Au cas où le paiement de ces annuités n'est point régulièrement effectué, la société réalise son gage conformément aux règles du droit commun. Sur le prix de la maison ainsi vendue, qui ne peut être inférieur à sa valeur réelle, la société prélève le montant des annuités qui lui demeurent dues, et le surplus est remis au propriétaire lui-même sur la tête duquel l'immeuble a été vendu.

Tels étant, sommairement analysés les organes appelés à résoudre le problème, à quelles difficultés

vont-ils se heurter ? Quels obstacles devront-ils surmonter ?

La tâche du fondateur ou de l'administrateur d'une société qui se constitue, pour construire soit une maison à étages, destinée à être louée, soit une maison individuelle destinée à être vendue, mais pour l'une et l'autre hypothèses dans des conditions spéciales de bon marché, consistera dans la résolution des problèmes suivants :

1° Réunir des capitaux considérables ;

2° Trouver un architecte capable de faire un devis rigoureusement exact ;

3° Adopter un plan répondant rigoureusement aux exigences de l'hygiène et du confort sans dépasser un certain prix ;

4° Construire aussi bon marché que possible sans négliger la solidité de l'immeuble ;

5° Etablir les prix de location ou de vente, de façon à pouvoir assurer aux capitaux engagés un rendement raisonnable.

A. — *Les capitaux.* — Les capitaux indispensables et relativement considérables (au minimum 300.000 francs pour une société ayant en vue la construction de maisons à étages) où les trouver ?

Nous avons déjà montré, et nous n'y reviendrons pas, que les lois en France ne permettaient pas d'attendre des caisses publiques l'appui efficace que l'on avait pu trouver auprès d'elles dans des pays voi-

sins. Non seulement elles limitent étroitement leur faculté de participation aux entreprises d'habitations à bon marché, mais il semble encore que leur esprit dépassant leur lettre, elles aient presque complètement tari une somme qu'elles ne prétendaient qu'endiguer. Sans doute à l'heure actuelle et depuis la loi de 1906, les caisses publiques ayant obtenu le droit de souscrire des actions de sociétés, leur concours peut être plus efficace au début même de l'existence d'une société nouvelle. Mais : d'abord, la faculté concédée par la loi, avec le maintien de certaines entraves (capital entièrement versé), n'a point encore déterminé un mouvement très net en faveur des placements de ce genre ; et de plus, si nous envisageons une entreprise nettement capitaliste, ce sont là des ressources qui lui demeurent interdites.

Auprès des particuliers. Les tentatives seront-elles plus heureuses qu'auprès des caisses publiques ? Peut-être, mais sous certaines conditions seulement.

Il y a deux façons raisonnables de présenter la construction d'habitations à bon marché : ou bien comme un œuvre philanthropique, et alors on s'adresse à la charité désintéressée ; ou bien comme une entreprise commerciale, et c'est par les chances de bénéfice que dans ce cas l'on peut attirer. Or en France on semble avoir adopté une conception mixte, commerciale et philanthropique à la fois et tout en promettant du bénéfice, on en a par avance limité le

taux ; c'est du moins ce qu'a fait la loi. Ce système ne peut rien donner de bon.

On a, il est vrai, dans plus d'un cas, trouvé des capitaux à 4, 3 1/2, 3 o/o et même au-dessous. Mais c'est précisément qu'alors le bailleur de fonds obéissait autant à des préoccupations philanthropiques qu'au désir de faire un placement. Or la philanthropie n'a qu'un champ d'action limité, et l'on ne peut compter sur elle indéfiniment.

En effet les œuvres de charité se multiplient tous les jours ; chacun, suivant ses goûts ou ses aspirations, réserve les subsides dont il peut disposer à la tâche qui lui paraît surtout utile ; et l'œuvre nouvelle ne trouve dans les budgets individuels que des disponibilités restreintes. De plus l'entreprise de constructions à bon marché suppose des ressources régulières et certaines, qu'aucun accident ne vienne tarir, et la charité publique demeure forcément une source intermittente et irrégulière.

Ce qui peut entraîner les capitaux c'est la perspective d'une opération fructueuse et c'est une affaire sans intérêt que celle dans laquelle on expose son argent, sans courir de grands risques de perte, il est vrai, mais avec la certitude de n'en retirer jamais qu'une rémunération moyenne. Les sociétés qui vivent sous le régime de la loi de 1906 subissant ses obligations, pour obtenir ses avantages semblent donc enserrées dans un dilemme redoutable,

puisqu'elles ne trouvent dans la loi qu'un appui très insuffisant et que le seul fait de s'y soumettre doit leur aliéner le concours de la plus grande partie des capitalistes.

Mais suffira-t-il aux associés d'habitations à bon marché de supprimer le maximum légal d'intérêt pour offrir des espérances de gain, capables de faire affluer vers elles les fonds ? Il est des éléments qui entrent en jeu : capacité des administrateurs, habileté dans la gestion, qui ne permettent évidemment pas une réponse absolue. Ce qui est certain, c'est que des bénéfices bien supérieurs au taux d'intérêt légal sont réalisables, et la meilleure des preuves en est qu'ils ont été réalisés. Il existe en France quelques sociétés constituées en dehors de la loi de 1906, qui dès maintenant distribuent à leurs actionnaires des dividendes importants. La Société Générale des Maisons et Pavillons Economiques, dont nous avons précédemment parlé, donne 7 à 80/0 et la Société immobilière des Ouvriers de Paris donne 7, 30 0/0 (1). Ce que les unes ont fait, d'autres peuvent évidemment le faire, et rien, semble-t-il, n'empêche d'admettre, qu'à condition de renoncer aux avantages de la loi, les sociétés d'habitations à bon marché puissent constituer des entreprises commerciales rémunératrices.

1. V. Alfred Dubois. *Les sociétés d'habitations à bon marché en France, au 1^{er} janvier 1906.*

Mais cela suffira-t-il à leur assurer de la part des capitalistes le large concours qui serait nécessaire pour donner leur plein épanouissement à ces entreprises ? Il est permis d'en douter. De quelque façon que soit dirigée une société d'habitations à bon marché, elle conserve toujours par son but, et dénonce par son simple titre, un caractère d'intérêt social, qui, s'il n'éveille pas la méfiance, n'inspire pas non plus une confiance entière. Une telle entreprise ressemble trop peu à celles vers lesquelles les capitaux ont l'habitude de se porter, et il est vraiment trop difficile de se représenter qu'elle puisse être purement et uniquement commerciale. Et d'ailleurs, en fait, n'y aura-t-il pas toujours une limite au caractère commercial d'une entreprise de ce genre, qui ne peut évidemment pas, sous peine de n'avoir pas de signification ni utilité, entreprendre l'exploitation de l'ouvrier. Le souci des gains à réaliser se heurtera facilement à l'intérêt supérieur du but poursuivi. Un revenu rémunérateur, maintenu, peut-être même accru par l'habile gestion de l'entreprise, c'est-à-dire un bon placement, voilà ce que l'on peut trouver dans une société d'habitations à bon marché ; mais non l'espoir de l'une de ces progressions fantastiques, dont certains titres offrent l'exemple, et qui ouvrent au spéculateur des perspectives et des espérances sans limites. Or, les gros capitalistes spéculent ; ce qu'ils recherchent ce n'est pas

un revenu moyen entamé de garanties sérieuses ; ce sont les chances d'augmentation de leur capital. Ce sont là les valeurs prônées par les grandes banques, qui ne connaissent en retour d'autres valeurs de tout repos que les placements en fonds d'Etat.

C'est donc, ici encore une éducation qui s'impose, éducation du capitaliste destinée à lui faire comprendre l'utilité de l'entreprise et le caractère très largement rémunérateur qui doit être le sien. C'est par la publication des résultats obtenus, par la publicité donnée aux tentatives des sociétés de construction poursuivant un but de pure spéculation, par la contagion lente de l'exemple que peu à peu le cours de l'épargne française se détournera vers les caisses de ces sociétés, pour alimenter des entreprises plus nombreuses et plus puissantes.

A l'heure actuelle, et c'est la conclusion qui nous a paru s'imposer de l'enquête que nous avons pu mener autour de nous, la construction de maisons à bon marché, n'est possible que pour ceux qui disposent déjà de capitaux considérables et qui ne sont pas obligés de recourir au groupement des ressources individuelles pour les réaliser.

B. — *L'architecte*. — Les capitaux étant réunis, la question se pose alors de leur meilleure utilisation en vue d'une rémunération aussi large que possible. Il faut donc construire à bon marché, tout en tenant compte cependant d'un minimum de confort, d'hy-

giène et de solidarité qui ne peut être dépassé, et qui constitue d'ailleurs, l'un des éléments essentiels du succès de l'entreprise. Destinée à une clientèle particulière, la maison construite, maison à étages ou maison individuelle, doit répondre à certains goûts ou à certaines habitudes dont la méconnaissance pourrait déterminer un insuccès définitif (1).

Or, ce n'est point toujours chose facile, que d'arriver à accorder les exigences de l'hygiène et de la solidité avec la nécessité de se montrer économe. Et d'abord la solution du problème n'est pas toujours facilitée par celui à qui il appartient cependant de le résoudre : l'architecte. Au dire de ceux qui en ont fait l'expérience, les architectes reçoivent en France un enseignement trop exclusivement artistique ; le côté proprement pratique de leur instruction est négligé. Or ici, l'art est secondaire. Ce qu'il faut à une société d'habitation à bon marché, c'est un architecte ayant, avec un sens commercial suffisamment exercé, une connaissance sûre des matériaux eux-mêmes ; qui soit capable d'établir un devis rigoureusement exact des dépenses au minimum. Un

1. M. Ferrand, *op. cit.*, p. 188, cite le cas de la Société des habitations économiques de la Seine qui avait, il y a quelques années, construit une maison dans laquelle elle avait réuni la salle à manger et la cuisine ; cette disposition n'eut aucun succès ; mais dès que les deux pièces furent divisées par une légère cloison, les logements furent loués en six mois.

tel architecte est rare, paraît-il. Une construction dont tout caractère artistique doit être rigoureusement exclu, comme une cause inutile de dépenses, n'est pas faite pour le tenter. Elle est d'ailleurs pour lui d'un trop mince profit (1). Aussi, certains entrepreneurs ont-ils pris l'initiative de construire eux-mêmes en supprimant cet intermédiaire coûteux. Mais c'est là une attitude qui exige de celui qui l'adopte un ensemble de connaissances techniques et d'aptitudes spéciales et qui n'est guère accessible qu'à ceux que leur compétence particulière met à même de l'acquérir (2).

C. — *Plan-loyers*. — Qu'il soit ou non dressé par un architecte, à quelles exigences doit répondre le plan de l'immeuble à construire, aussi bien pour la maison à étages que pour la petite maison individuelle, le problème consiste à tirer le meilleur parti de l'espace dont on dispose, à multiplier par conséquent s'il s'agit d'une maison collective, le nombre des logements disponibles, pour accentuer le rendement du capital employé sans élever le taux de chacun des loyers. Il faudra par conséquent, réduire au strict minimum les couloirs, escaliers, vestibules, sans

1. La rémunération de l'architecte consiste ordinairement en effet, en une somme qui varie avec le montant total ou coût de la construction.

2. L'enseignement donné par M. Favaron, directeur des « Charpentiers de Paris ».

compromettre le caractère essentiel de salubrité que doit présenter l'ensemble de la construction, et sans encourir le danger que l'immeuble ainsi bâti évoque l'idée de la cité ouvrière, de la caserne ou de l'hospice profondément antipathiques à l'ouvrier français. Il faut par conséquent éviter les couloirs communs, et veiller à ce qu'un accès direct soit assuré à chaque logement d'un même étage sur des paliers largement éclairés.

Il faut enfin que la disposition intérieure des locaux soit suffisamment variée pour que l'unité construite, réponde à la variété des besoins que fait naître la diversité du nombre des membres composant une famille ouvrière.

Pour la maison individuelle, les difficultés à résoudre sont peut-être moins considérables, le même souci d'indépendance pour les éléments de l'unité ne doit pas préoccuper le constructeur. Par définition même, la maison individuelle n'est destinée qu'à une seule famille, pour laquelle il est facile d'utiliser, sans inconvénient, les moindres recours de la maison mise à sa disposition. La maison individuelle est d'ailleurs, comme nous l'avons déjà dit, ordinairement construite suivant un modèle que l'intéressé a lui-même choisi, et qu'il peut dans une certaine mesure modifier à son gré. Sans doute, ici encore, les règlements sanitaires des grandes villes, viennent imposer certaines obligations aux construc-

teurs, et ceux-ci ne peuvent, au moins en principe, échapper à leurs prescriptions. Par exemple toute pièce devant servir à l'habitation, soit de jour, soit de nuit, doit avoir une capacité de 25 mètres cubes au minimum. Elle doit être éclairée ou aérée sur la cour ou sur la rue par une ou plusieurs baies. Mais, ainsi que nous le disait un directeur de société de constructions économiques, qui peut interdire à l'acquéreur auquel je vends pour 6.000 francs une maison comprenant deux grandes chambres un cabinet de toilette, de faire coucher un enfant dans le cabinet de toilette, alors même qu'il ne répond nullement aux conditions les plus élémentaires de l'hygiène? Sans doute et cette utilisation sera même normale ou en tous cas très ordinaire. Mais ce sont là des hypothèses qui ne doivent pas entrer en ligne de compte sous peine de compromettre entièrement le caractère salubre de la maison construite.

Le type normal de maison destinée à une famille ouvrière composée en moyenne de cinq personnes, paraît être celui que la plupart des sociétés de construction offrent pour un prix variant entre 5 ou 6.000 francs, et comprenant, 1 cave ou sous-sol, 1 cuisine, 1 salle à manger, 2 chambres, 1 cabinet de toilette ; un grenier, water-closet et encore, ce type peut-il être dans certains cas insuffisant, au moins avec la disposition indiquée, car il doit y avoir dans toute maison ou dans tout appartement conçu sui-

vant les préoccupations de l'hygiène physique et morale, 1 chambre pour les parents et 2 chambres pour les enfants, 1 pour les garçons, 1 pour les filles. Il faudrait donc, dans le type que nous venons d'analyser transformer la salle à manger en chambre à coucher et faire de la cuisine la salle à manger, et nous avons vu que cette confusion des deux pièces ainsi réunies est peu appréciée dans la plupart des cas.

Quoi qu'il en soit, il n'en est pas moins vrai que les difficultés se présentent surtout nombreuses pour les constructeurs de maisons collectives, et c'est d'abord en raison du prix du terrain à bâtir.

La maison collective ne se comprend en effet que dans les grandes villes et à proximité du centre même des affaires. Mais là, justement le terrain est très cher, on peut en calculer la valeur à raison de 150 francs le mètre à Paris du moins. Les terrains acquis par la Fondation Rothschild varient d'après les chiffres suivants : rue du Marché-Popincourt, 175 francs le mètre ; rue de Belleville, 125 francs ; rue de Prague, 150 francs ;

Pour ces derniers, les propriétaires voisins, avaient payé 200 francs le mètre : aussi ont-ils intenté à la ville un procès en restitution de la différence de 50 francs.

Les maisons individuelles peuvent au contraire être construites dans des localités où le terrain coûte

moins cher et la Société des Pavillons économiques tient par exemple à la disposition de ses adhérents une liste de terrains à 5 francs le mètre ; mais dans ce cas l'immeuble construit ne présente plus aucun intérêt pour l'ouvrier de la grande ville, en raison de son éloignement même.

Nous ne saurions mieux faire pour envisager les procédés employés pour concilier les exigences et résoudre les difficultés de la construction à bon marché, en ce qui concerne du moins la maison collective que d'étudier le projet qui fut couronné à la suite du concours ouvert en 1905 par la Fondation Rothschild, pour la construction de maisons à usage de petits logements salubres et économiques. Sans doute, l'œuvre de la Fondation Rothschild est une œuvre exclusivement philanthropique, et les résultats obtenus par elle ne peuvent être considérés comme entièrement probants au point de vue du maximum d'économie dans la construction et du maximum de rendement du capital engagé.

Cependant, son caractère philanthropique réside surtout en ce que les revenus obtenus à l'aide de la mise en location des immeubles construits doivent être exclusivement consacrés à des entreprises similaires et à des constructions nouvelles. Les architectes qui prenaient part au concours, devaient donc, conformément aux instructions du règlement de ce concours, ne pas oublier que l'entreprise

avait pour but l'emploi du capital social de la Fondation, et que par conséquent le problème à résoudre consistait non pas seulement dans la recherche du maximum de bien-être à donner aux futurs locataires, mais dans la nécessité d'assurer un revenu normal aux capitaux ainsi engagés.

Le terrain sur lequel doit s'élever le groupe de maisons ouvrières élevées par les soins de la Fondation Rothschild comprend un îlot de 5.629 mq. : l'ensemble des constructions est destiné à abriter une population de près de 2.000 personnes. Les auteurs du projet dont la devise était *sursum*, et qui fut couronnée, se sont essentiellement préoccupés de disposer l'ensemble des constructions projetées, vers une orientation donnant à chaque unité bâtie, le maximum de lumière, de soleil et d'étendue visuelle. Dans ce but également les surfaces n'ont pas été divisées, et le jardin intérieur, enclos par les trois corps de bâtiments faisant triangle a été créé dans le but d'assurer à toute la population ouvrière de l'air, de la lumière et de la santé. Pour cette raison, et grâce à cette disposition tous les logements quelconques, qu'ils soient, d'une de deux ou trois pièces jouissent d'une double exposition et de la faculté d'être facilement ventilés, grâce à leur situation identique entre rue et jardin. La plupart des logements sont en outre munis de balcons qui, aux étages supérieurs deviennent de véritables éléments de circulation.

Les cours d'aération, au nombre de trois, servent, pour deux seulement, à donner du jour aux cuisines, la troisième est destinée à donner accès aux lavoirs et ateliers dont la construction a été prévue. Quant au jardin, il a été conçu seulement comme un jardin dessiné, le jardin collectif aurait nécessité un jardinage constant, créé des bruits provoqué des conflits, entre voisins. Les frais d'entretien eussent été plus considérables.

Enfin chaque unité doit comprendre au rez-de-chaussée, un réduit destiné à recevoir les bicyclettes et les voitures d'enfants.

Les escaliers, tout en restant dans une limite convenable, ont reçu cependant des dimensions suffisantes pour être faciles et concorder avec les besoins nés du nombre des locataires. Ils sont munis d'un monte-charges très utiles aux femmes épuisées par les grossesses ou le labeur quotidien. Dans le même but, ils ont été munis à chaque palier de déversoirs d'ordures ménagères.

Chaque logement comporte une cuisine-salle à manger ; cette disposition a paru particulièrement heureuse comme permettant aux familles ouvrières nombreuses de disposer dans la journée d'une salle assez vaste, pouvant servir aux travaux quotidiens, de façon à laisser rangée et aérée la chambre des parents ou la chambre commune (1).

1. Nous avons cependant vu que cette disposition était quelque fois peu appréciée.

De plus, pour éviter le séjournerement du linge sale à l'intérieur autant qu'à l'extérieur des habitations, toutes les cuisines en retrait ont été précédées d'une sorte de loggia, abritant deux compartiments très distincts, l'un qui sert de garde-manger l'autre de coffre à linge sale. La partie laissée libre au-dessus de ce coffre permet d'étendre et de sécher le petit linge sans causer aucun désagrément aux co-locataires.

Pour la décoration des logements, les auteurs du projet condamnent l'emploi des papiers de tenture, des plinthes en bois et des corniches, dont les multiples moulures ne peuvent servir que de réceptacles à microbes. Ils préconisent l'emploi de plinthes en grès avec angles arrondis, les murs peints suivant le procédé des peintures à l'eau hygiéniques et lavables. Quelques corniches décoratives seulement aux chambres et dans les salles à manger ; des baies aux dimensions aussi larges que possible.

Le souci de faire pénétrer dans la classe ouvrière le sentiment de la propreté a conduit les auteurs du projet, à prévoir l'établissement de water-closets dans chaque logement. Ils seront dallés en ciment blanc, pourvus d'un appareil spécial, capable d'assurer un débit d'eau chaude de 5 litres à la minute, d'une température d'environ 35 à 40 degrés. Une toilette en fonte émaillée, avec écoulement direct, complètera l'installation de ces water-closets.

Chaque cuisine est pourvue d'eau filtrée grâce au

branchement sur la canalisation de la ville d'un stérilisateur-filtrant, muni du reste d'un appareil réfrigérant, mesure indispensable pour éviter que pendant les grosses chaleurs, les locataires ne délaissent cette canalisation de faible débit, pour se rejeter sur la canalisation d'eaux ménagères.

Enfin certains logements spéciaux ont été prévus tels que de petits ateliers-logements destinés, au rez-de-chaussée, aux petits artisans, et permettant de laisser le père qui travaille en intimité continue avec la famille et tendant à le détourner le plus possible de la fréquentation déprimante du cabaret; d'autres chambres-ateliers ont été prévues au septième pour les artisans tels que dessinateurs en meubles, brodeurs sur tissus, émailleurs, ciseleurs, etc., dont le métier exige une grande quantité de lumière. De même enfin, au même étage, ont été prévues des chambres pour célibataires, spécialement pour jeunes filles, comportant une chambre et un cabinet de toilette.

Sur l'ensemble de la superficie disponible : 5629 m. 91, les constructions couvrent à peine 3.000 mètres, et c'est là d'ailleurs l'application d'un principe constant ; d'abord parce que le logement devait être salubre et gai, il est essentiel de réserver le maximum d'espace libre, et aussi parce que la plus-value du rapport pour une augmentation de surface bâtie s'affaiblit à mesure que la superficie bâtie se

rapproche de la superficie totale ; ainsi, en supposant un terrain de 5630 mètres, l'augmentation de surface bâtie détermine une augmentation de rapport intéressante jusqu'à 2500 mètres construits ; mais au delà, l'augmentation n'est plus intéressante, parce qu'elle ne compense plus la perte d'air, d'espace et de lumière et de bien-être.

Les dépenses de construction sont évaluées environ à raison de 650 francs le mètre carré pour une construction de six étages auxquelles il faut ajouter, une augmentation de 81 francs par mètre carré pour la saillie du rez-de-chaussée, et de 80 francs par mètre carré pour la construction du septième étage ce qui donne pour une unité moyenne comprenant sept étages.

Construction à six étages, rez-de-chaussée, caves. Superficie bâtie en mètres carrés, 196 m ²	
à 650 fr.....	127.400
Plus-value : saillie, rez-de-chaussée, 10 m ² . 90	
à 81 fr.....	882.90
Plus-value : construction du 7 ^e , 121 m ² . 60	
à 80 fr.....	9.728
Total.....	<u>138.010.90</u>

Pour la même unité le rapport locatif a été prévu de la façon suivante :

Rez-de-chaussée. Un atelier avec logement suré-

levé composé de deux pièces, plus en demi-sous-sol, cuisine, salle à manger et water-closets. Valeur locative..... 700

Un atelier avec logement surélevé composé de 3 pièces, plus en demi-sous-sol, cuisine, salle à manger et water-closets, valeur locative..... 750
 Au total..... 1.450

Conciergerie : Loge surélevée, composée de 38 pièces plus en demi-sous-sol, salle à manger et water-closets.....

1^{er} Etage : Deux logements composés de deux pièces, plus cuisine, salle à manger et water-closets..... 480

Un logement composé de 3 pièces, plus cuisine, salle à manger et water-closets..... 280
 Au total..... 760

2^e Etage id. 760

3^e Etage id. 760

4^e Etage id. 760

5^e Etage id. 760

6^e Etage id. 760

7^e Etage : Quatre chambres avec cuisine, plus terrasse et derrière, soit 4 fois 160..... 640
 Au total et pour l'ensemble..... 6.650

Pour une autre unité, comprenant une construction à un étage, et couvrant une superficie bâtie de 180 mq. 50, le prix du mètre carré construit a été calculé à raison de 200 francs.

Dans cet immeuble sont ménagés au rez-de-chaussée quatre ateliers avec force motrice ; au premier étage quatre logements composés de deux pièces, plus une cuisine et des water-closets affectés aux ateliers du rez-de-chaussée ; la valeur locative de chaque logement, auquel est joint un des ateliers du rez-de-chaussée, est évaluée à 800 francs.

Soit pour une dépense totale de 36.100 francs un revenu locatif de 3.200 francs.

Enfin une autre unité comprenant une construction à trois étages, un rez-de-chaussée et un sous-sol ; deux cours anglaises, un séchoir placé sur une terrasse en couverture des ateliers. A été évaluée :

Prix de revient :

Construction à trois étages, rez-de-chaussée et sous-sol : 285 m ² à 210 fr.....	59.850 fr.
Plus-value pour : Construction du sous-sol de la cour : 220 m ² à 65 francs.....	14.300 »
Plus-value pour : Construction de deux cours anglaises : 77 m ² à 21 francs.....	1.607 »
Plus-value pour : Séchoir placé sur la terrasse : 285 m ² à 30 francs.....	8.550 »
Total.....	84.317 »

La distribution de l'immeuble avec la valeur locative prévue correspond au tableau suivant :

Sous-sol : Générateurs, parc à charbon, dépendances et partie du lavoir.

Rez-de-chaussée : Lavoir-séchoir (60 places), bains, douches (18 cabines), avec bureau et petit logement réservé au lavoir.....			V. loc. 7.500 fr.
1 ^{er} étage : Un grand atelier, superficie environ 67 m ²			V. loc. 1.200 »
Un atelier moyen : 43 m ²			» 790 »
Un petit atelier : 26 m ²			» 460 »
Un petit atelier : 19 m ²			» 340 »
Un autre atelier : 18 m.....			» 340 »
2 ^e étage : identique au premier.....			» 3.130 »
3 ^e étage : identique au premier.....			» 3.130 »
4 ^e étage : terrasse faisant office de séchoir :			
Total.....			16.890

Mais les revenus ainsi prévus ne peuvent être considérés comme constituant un bénéfice net, — car il est un certain nombre de frais généraux inévitables dont la répartition viendra les grever dans une assez large mesure. C'est d'abord la contribution foncière : à 0, 0739 par franc de revenu net.

L'impôt des portes et fenêtres : à 0, 50 par ouverture et de 20 à 28 francs par porte d'entrée ou porte cochère.

Un droit proportionnel de 0, 1499 par franc des taxes de remplacement :

1^o Taxe foncière : à 250 0/0 ;

2° Ordures ménagères : 1, 066 0/0 ;

3° Taxe sur la valeur totale de la propriété : à 0, 10 par franc.

Taxe de balayage : 0, 50 par mètre de façade.

Taxe pour l'écoulement direct de l'égout.

L'assurance.

L'entretien du jardin ; la manipulation des boîtes à ordures, nettoyage des cours — supposant l'entretien d'un homme marié auquel on fournit un logement et un traitement minimum de 1.500 francs.

Nettoyage quotidien des escaliers, becs de gaz, entrées, vitres, cuivres.

Traitement du concierge.

Eclairage des cours, jardins, escaliers, couloirs.

Abonnement forfaitaire à l'eau, moyennant la somme de 0 fr. 10 le mètre cube.

De telle sorte que pour l'ensemble des constructions comprises dans le projet, et comprenant deux unités, le total des dépenses prévues est égal à 3.108.207. fr. 71 et le revenu brut égal à 131.595 fr. duquel il faut déduire 31.976 fr. 58 : le revenu net ressortit à 99.614 fr. 42, ce qui donne comme rémunération du capital engagé une moyenne de 3,805 0/0, revenu, qui peut paraître normal, et qui pourtant demeure absolument insuffisant pour entraîner l'adhésion des capitalistes, soucieux de s'attacher surtout aux valeurs de gros rapport.

Et encore pour obtenir ce revenu a-t-on dû mul-

tiplier les logements dans un espace trop réduit, ce qui donne des pièces trop petites et de ce chef difficilement utilisables.

Le prix moyen du mètre carré construit (tout compris) peut être évalué à 1000 francs, c'est là sans doute un prix trop élevé tenant surtout :

1° Au grand développement des façades et aux matériaux employés : pierres et briques apparentes, dans un but d'ornementation ;

2° A l'abus des décrochements de façades tels que windows, pans coupés ;

3° A ce fait aussi que les escaliers sont construits en pierre, sous prétexte d'hygiène.

Ces reproches doivent d'ailleurs être surtout adressés à l'immeuble construit par la Fondation en bordure de la rue Popincourt.

L'immeuble de la rue de Prague paraît devoir donner un meilleur rendement, car les opérations y sont entreprises à plus grande échelle, les matériaux demeurant les mêmes. Les escaliers desservent 4 logements au maximum par étage, mais ils doivent être construits en bois.

Mais pour les uns comme pour les autres, la même préoccupation d'ornementation doit nécessairement élever le montant total de la dépense. La menuiserie notamment est spécialement étudiée en vue de l'effet décoratif ; il en est ainsi des balcons ou balus-

trades en fonte. Les toitures aussi ont été conçues dans une préoccupation de pittoresque.

Un essai doit être fait prochainement d'une construction en ciment armé, dont on espère un rendement plus productif.

Et cependant, même avec un revenu minime, attribué à des capitaux dont le groupement n'a supposé aucun frais de concentration, aucune remise à des intermédiaires, le prix des logements offerts, demeure assez élevé. Il oscille entre 290 et 340 francs pour un appartement composé de 2 pièces et d'une cuisine-salle à manger ce qui doit être le minimum pour une famille ouvrière normale.

Ces résultats, peuvent cependant sans doute être améliorés dans une certaine mesure, par une entreprise exclusivement capitaliste où les visées du confort et de la décoration peuvent être moins apparents (1).

Envisageons maintenant la maison individuelle construite soit en vue de la location, soit en vue de la vente. Le type idéal de cette maison destinée à fournir le logement d'une famille serait une construction à un étage sur rez-de-chaussé, contenant au rez-de-chaussée une grande pièce, une cuisine et

1. Voir en appendice les renseignements qui nous sont communiqués par M. Favaron, trop tard pour être analysés à cette place.

une antichambre ; au premier étage trois pièces pour l'habitation de nuit. Derrière une petite cour dont les côtés abriteraient les water-closets le bûcher et une petite buanderie et qui viendrait prolonger le jardin, de 200 à 400 mètres carrés. Le jardin est absolument nécessaire pour isoler la maison ; il contribue du reste dans une large mesure à augmenter l'agrément de la maison tout entière.

Malheureusement ainsi conçue la maison couvre une surface considérable ; elle constitue une construction très importante ; il faut donc, dans un but d'économie supprimer le jardin et la salle commune ; la maison ainsi disposée peut, d'après les types offerts par les diverses sociétés de construction, être construite pour 6.000 francs environ, alors qu'en Allemagne ou en Belgique on est arrivé à construire une maison pour le prix total de 4.000 francs. C'est ce que demandent, au minimum, les sociétés d'habitations ouvrières et ces chiffres n'ont rien d'exagéré, étant donné le prix de revient. La Caisse d'Epargne de Troyes établit de la façon suivante le devis d'une maison construite par elle, et comprenant une entrée, une cuisine, une salle à manger et trois chambres, plus une laverie ou toilette commune, des water-closets et une cave.

Terrain : 240 mq. =	720 fr.
Architecte :	180 fr.
Maçonnerie	2.500
Cannelage	100
Serrurerie	400
Charpente	500
Couverture	350
Menuiserie et parquet	600
Fumisterie	130
Peinture vitrerie	350
Total général	<u>6.000 fr.</u>

La maison est construite en moellons durs de roche ou lorsqu'elle est à proximité d'une usine, en mâchefer employé comme béton, moulé entre coffrages en bois, avec remplissage en mâchefer.

Pour le mortier on se sert de chaux hydraulique, le plancher est en bois, la couverture en tuiles ; la salle à manger est parquetée en chêne, les chambres en pitchpin, celles du haut en sapin. Les plinthes du bas des murs sont en ciment de façon à être facilement lavables. La disposition des pièces est prévue de telle sorte que l'on puisse éviter l'emploi coûteux de cloisons épaisses, sans subir aucun inconvénient de l'emploi des cloisons légères ; l'eau est distribuée en abondance dans les water-closets et dans le cabinet de toilette.

Tels qu'ils sont établis par une entreprise, qui paraît avoir réalisé les derniers progrès du confort alliés à l'économie et qui se contente d'un revenu minime, ces prix demeurent élevés.

On a, il est vrai, trouvé des explications de l'avance prise par certains pays étrangers sur la France dans la voie des économies : les matériaux y seraient plus à portée, et la main-d'œuvre y serait à plus bas prix (1). Il y a cependant des progrès possibles en France, et on les verrait s'y réaliser comme ailleurs, si l'on s'en préoccupait davantage, et notamment, si au lieu de s'en tenir étroitement aux matériaux consacrés par l'usage et d'aller les chercher n'importe où, et à n'importe quel prix, on savait s'industrier pour tirer parti des ressources que l'on a sous la main. La Société des logements économiques de Lyon a eu l'idée d'employer dans ses constructions du pisé de mâchefer ; elle a réalisé de ce chef une économie de 30 o/o. Il est cependant certain que l'une des préoccupations essentielles du constructeur doit être la solidité et que cette préoccupation doit interdire l'utilisation de matériaux quelconques. Mais, il n'en est pas moins vrai que l'esprit de routine qui anime les constructeurs devrait faire place à plus d'initiative de leur part et à plus d'esprit pratique.

En l'état actuel des habitudes et des méthodes de construction, il semble donc qu'une société de construction, obéissant à des préoccupations de gains et

1. L'industrie du bâtiment est d'ailleurs une de celles où les progrès du machinisme font le moins sentir leur influence sur le taux des salaires.

de profit, ne puisse utilement s'adresser à la classe ouvrière elle-même, dont nous allons avoir à analyser et les ressources et l'état d'esprit, mais soient dans l'obligation de recruter essentiellement leur clientèle dans le milieu des petits fonctionnaires retraités ou des petits commerçants enrichis. Au reste l'obligation où elle se trouve inévitablement de construire dans les banlieues où à la campagne, paraît devoir lui imposer cette clientèle un peu restreinte, mais rémunératrice.

Il est vrai que dans ces conditions son entreprise n'est plus intéressante au point de vue de la solution du problème des logements ouvriers. La maison, type 6.000 francs, construite par exemple par la Société des pavillons économiques et comprenant 1 cave, 1 rez-de-chaussée, 1 cuisine, 1 salle à manger, 2 chambres, 1 cabinet de toilette, 1 grenier, suppose dans la combinaison la plus favorable, un versement de 41 fr. 75 par mois pendant douze ans, Quel est l'ouvrier ayant une famille nombreuse qui pourra supporter un effort aussi considérable pendant un aussi long délai ?

CHAPITRE V

Les ouvriers et les habitations à bon marché en France

Attitude réservée des ouvriers. — Loyers trop chers pour les salaires. — Eloignement et difficultés de communication. — La propriété est-elle désirable pour l'ouvrier ? — Imprévoyance et méfiance ouvrières. — Les promesses de la Mutualité.

Quelle a été, en face de l'œuvre des habitations à bon marché, l'attitude des ouvriers ? Ils étaient, plus que tous autres, intéressés, et leur part d'influence devait nécessairement se faire sentir dans les résultats.

Or il semble que les ouvriers aient fait aux habitations à bon marché un accueil peu enthousiaste. Leur empressement à profiter des avantages qu'elles leur offraient a été médiocre. D'une façon générale il se sont tenus sur la réserve et l'on n'a rien vu en France de comparable à cet élan populaire qui, en

quelques années, couvrit l'Angleterre de building societies, et les Etats-Unis de building associations.

Les causes de ces tendances abstentionnistes sont multiples, elles tiennent à la fois à la situation de l'ouvrier et à son état d'esprit, elles sont pour les unes d'ordre matériel, pour les autres d'ordre moral.

Si avantageuses que soient les conditions offertes par les sociétés d'habitations à bon marché, dans bien des cas l'ouvrier est encore trop pauvre pour devenir leur client, surtout s'il s'agit de réaliser l'acquisition de la maison, ce qui est le but généralement proposé. Un loyer ordinaire constitue déjà une lourde charge pour l'ouvrier qui ne peut plus en supporter le poids, si ce loyer se grossit encore de primes d'amortissement.

Une chambre unique, à l'heure actuelle, à Paris, qui est louée de 75 à 240 francs par an représente $\frac{1}{6}$ ou $\frac{1}{4}$ du salaire moyen de l'ouvrier.

Sans doute le salaire de 3 francs est rare à Paris et dans les grandes villes, c'est celui des ouvriers qui ne peuvent utiliser que la force musculaire de leurs bras et aussi celui des employés de commerce ou de bureau qui gagnent 1.200 ou 1.400 francs par an.

Dans le tableau ci-dessous emprunté aux publications de l'Office du travail, nous avons réuni la plupart des corps de métiers, et des professions accessibles aux ouvriers pour lesquels peut se poser dans la pratique le problème du logement à bon marché.

Professions	Salaire quotidien			
	Bordeaux	Lille	Marseille	Paris
Imprimeur.....	6 »	4.50	5.50	7 »
Relieur.....	6 »	4.50	4.50	6.50
Cordonnier.....	5 »	4.50	5 »	7.50
Tailleur.....	4.50	5 »	6 »	7.50
Menuisier.....	5.50	4.95	5 »	6.75
Ferblantier.....	4 »	4.50	5.50	6 »
Plombier.....	4 »	4.50	5.50	7.25
Horloger.....	6 »	»	5 »	8 »
Tailleur de pierres..	5.50	4.50	5.10	10 »
Maçon.....	5.40	4.50	5 »	7 »
Peintre.....	4.50	4 »	4.50	5.60
Garçon coiffeur....	1.20	1.50	4 »	6 »

Pour les ouvriers en chambre, le salaire annuel correspond à peu près aux chiffres suivants :

Polisseur en jouets.....	420 fr.
Cordonnier.....	1.100 fr.
Ebéniste.....	2.200 fr.
Sculpteur sur bois.....	4.000 fr.

Pour les femmes, le salaire moyen est infiniment moins élevé. Dans les mêmes villes, il peut être évalué de la façon suivante :

Professions	Salaire quotidien			
	Bordeaux	Lille	Marseille	Paris
Repasseuse.....	2 »	2.20	1.50	3.50
Couturière.....	2 »	2.50	1.75	4 »
Modiste.....	2.50	2 »	1.50	4.50
Industrie du livre..	2.50	2.50	»	3.40

Pour l'ouvrière en chambre, le salaire est :

	Annuellement
Industrie du caoutchouc.....	540 fr.
Cartonnières.....	700 fr.
Confectionneuses.....	800 fr.
Peintre sur porcelaine.....	1.100 fr.

Pour ces dernières, il est en effet difficile de calculer exactement le salaire quotidien, et le résultat global importe seul d'ailleurs pour établir la proportion du revenu de leur travail avec le prix de leur loyer.

Le budget d'un jeune ménage ouvrier peut donc s'établir à peu près de la façon suivante :

Recettes :

Salaire du mari pour 300 jours à 5 francs	1.500 francs
Salaire de la femme pour 300 jours à 1 fr. 50...	450 »
Total.....	1.950 »

Dépenses :

Nourriture	1.000 francs
Vêtements	400 »
Chauffage, éclairage, blanchissage	250 »
Loyer	150 »
Divers.....	150 »
.....	1.950 »

Donc, dans un ménage sans enfant, où l'homme gagne un salaire moyen, et où la femme fournit sa part de recettes, en ne comptant pour la nourriture de chacun que 1 fr. 25 par jour environ, en économisant le plus possible sur les vêtements et l'entretien, en réduisant à presque rien les prévisions de dépenses extraordinaires par suite de maladie, ou de diminution de recettes par suite de chômage, il reste à consacrer au loyer 150 francs.

Et quels logements peuvent être acquis pour ce prix là ? A Reims le prix minimum d'un appartement de deux pièces est de 180 francs ; à Roubaix de 140 francs ; au Havre de 210 francs ; à Lyon, 240 francs ; à Lille, 132 francs.

A Paris la valeur du loyer d'un appartement de deux pièces varie dans la proportion de 1 à 5 suivant les quartiers et les arrondissements.

Pour deux pièces et une cuisine, les résultats de l'enquête dirigée par M. Ferrand ont donné les chiffres suivants :

Arrondissements	Maximum	Minimum	Moyenne	Nombre des logements étudiés
I ^{er}	1000	280	570	41
II ^e	1000	300	551	49
III ^e	900	300	503	60
IV ^e	950	230	454	107
V ^e	800	240	405	119
VII ^e	750	290	489	80
VIII ^e				

Au-dessus de 1000 francs :

IX ^e	1000	360	675	85
X ^e	1000	240	462	132
XI ^e	650	230	397	219
XII ^e	600	250	362	52
XIII ^e	600	180	315	45
XIV ^e	600	260	390	88
XV ^e	880	200	401	112
XVI ^e	900	215	455	61
XVII ^e	750	260	425	92
XVIII ^e	860	220	409	164
XIX ^e	650	180	346	136
XX ^e	550	200	310	135

Aussi les ménages d'ouvriers dont le budget est alourdi par la présence d'enfants nombreux, dont les soins absorbent la mère, et dont l'entretien vient réduire la somme disponible pour le loyer, sont-ils obligés de se réfugier dans les logements à 90 ou à 100 francs comme en recèlent encore certains quartiers du XIII^e, du XIX^e ou du XX^e arrondissement, véritables réduits, sans air ni lumière, où la famille tout entière doit dormir entassée dans une promiscuité révoltante.

Mais il faut bien reconnaître que les Sociétés de construction à bon marché, pas plus que les entreprises capitalistes ne peuvent fournir à l'ouvrier des logements à ce prix-là. Les chiffres que nous avons déjà indiqués sont assez éloquentes : ceux qui résultent

du projet adopté par la Fondation Rothschild demeurent aussi très au-dessus de ce minimum disponible. Sans doute les logements ainsi mis à la disposition des locataires répondent au souci le plus constant, de l'hygiène, de la salubrité et du confort, mais ils demeurent pour la plupart inaccessibles à ceux qui surtout devraient pouvoir en profiter. Les résultats déjà obtenus, même par les entreprises dont le caractère est nettement coopératiste ou philanthropique, sont probants et l'évidence de la disproportion entre les ressources et les besoins auxquels ces ressources doivent répondre s'affirme déconcertante et douloureuse.

Dans le vaste immeuble construit à Saint-Denis par la société « l'Amitié », par exemple, le logement le moins cher, au quatrième étage, est de 252 francs. Et s'il s'agit d'habitations individuelles, louées avec combinaisons en vue de faire acquérir la propriété, les chiffres sont bien plus élevés encore.

Pour une maison de 5000 francs, la Ruche Roubaissienne perçoit annuellement 385 francs, et en appliquant le taux de ses tarifs à une maison de 3.000 francs, le rêve des constructeurs de maisons économiques, on arriverait encore à 231 francs, dont 105 francs représentant l'intérêt de la maison, et en frais d'administration de la société, estimés ensemble à 31/2 0/0; et 126 francs, soit 4,20 0/0, représentant la prime d'assurance pour un terme de trente ans.

Il est vrai que les sacrifices ainsi exigés sont momentanés, qu'au bout de quelques années, l'ouvrier qui les aura consentis, deviendra propriétaire d'un immeuble, d'un foyer dont la jouissance acquerra par la suite un caractère de gratuité, au moins apparente.

Mais le sacrifice, comment l'ouvrier pourra-t-il le réaliser ? L'économie demeure pour le plus grand nombre un rêve irréalisable, il devra donc recourir à l'emprunt pour solder les annuités, dont le montant dépassera les ressources de son budget. Cet emprunt, à quelles conditions lui sera-t-il consenti. Et ne verra-t-on pas alors les usuriers, exploitant la situation ainsi créée, spéculer sur des chances de non remboursement pour obtenir à bas prix des immeubles sur lesquels ils acquerront une hypothèque du premier rang par l'application des principes du droit commun et de la subrogation. Le prêteur, qui désintéressera la société-constructeur, qu'elle aura presque toujours une première hypothèque, étant subrogé à son lieu et place, grâce à la règle de l'article 1251 du Code civil.

Il est vrai que le salaire de l'ouvrier peut augmenter ; que dans certains métiers il atteint 7, 8, 10 francs par jour et plus.

Pour ceux qui touchent des salaires aussi importants, la solution du problème devient plus facile, mais ils demeurent l'exception les privilégiés, en considération desquels il ne faut pas raisonner.

D'ailleurs, même pour ceux qui le peuvent, l'occasion à la propriété est-elle désirable et utile ? Question délicate, sur la solution de laquelle beaucoup d'opinions ont été émises. Au premier abord, l'acquisition d'un foyer apparaît comme le bien suprême pour l'ouvrier mais, en y réfléchissent plus sérieusement, l'on découvre des obligations nombreuses et qui ont été rigoureusement mises en lumière par M. Henri Turot dans un article paru dans la *Revue Politique et Parlementaire* de février dernier.

Et d'abord c'est une lourde charge pour l'ouvrier que l'acquisition de la propriété immobilière car en dehors des impôts qui frappent les immeubles, il devra suffire aux réparations annuelles, payer une assurance, assumer un rôle de prévoyance et de surveillance qui l'effraie plus qu'il ne le tente.

De plus, et ceci est déjà plus sérieux, les immeubles construits à la périphérie ou même dans la banlieue des grandes villes, là où le terrain demeure encore à des prix abordables, sont d'un usage peu pratique pour ceux qui durant toute la journée sont appelés dans les ateliers ou les chantiers du centre. Or si cet inconvénient est général, il se fait sentir en France plus que dans d'autres pays, par suite de la mauvaise organisation des moyens de transports, organisation mauvaise à deux points de vue : par son insuffisance et par l'élévation des prix.

En Amérique les réseaux de tramways ont un déve-

loppement énorme ; non seulement ils desservent d'une façon très complète l'intérieur des villes, mais ils se ramifient dans la campagne bien au delà de la zone bâtie ; c'est là une condition imposée à toute compagnie concessionnaire précisément pour faciliter dans un but d'hygiène le mouvement de la population vers l'extérieur. En outre les parcours sont rapides et peu coûteux. A Chicago par exemple, on peut sur une ligne de tramways, parcourir plus de 30 kilomètres à une vitesse de 30 ou 35 kilomètres à l'heure, pour le prix de 5 cents, soit 25 centimes (1).

En Belgique les chemins de fer donnant un heureux exemple, délivrent des abonnements de semaine ce qui permet à un grand nombre d'ouvriers d'habiter la campagne, sans ressentir les inconvénients de la distance (2).

En France on note bien une tendance à faciliter à la population ouvrière l'accès des voies de communication : les billets d'aller et retour à prix réduit délivrés avant une certaine heure, soit par le métropolitain, soit par le chemin de fer de ceinture, en sont une preuve. Mais ce qui a été fait jusqu'ici dans ce sens est encore insuffisant. Les moyens de transports restent incomplets et trop chers. Pour ne parler que de Paris, une fois les lignes du métropolitain ter-

1. *Journal des Economistes*, novembre 1894, p. 273.

2. V. Delvaux. *Réforme sociale*, décembre 1894, p. 912.

minées, il sera convenablement desservi dans l'intérieur des fortifications, mais au delà ? Quels moyens pratiques a-t-on pour gagner l'extérieur ? Les tramways dits de pénétration doublent leurs tarifs dès qu'il s'agit de passer d'un côté de la barrière à l'autre. Quant aux chemins de fer de banlieue ils ont des prix qui les rendent impraticables.

Habiter hors Paris équivaut donc pour l'ouvrier à augmenter le taux de son loyer d'une façon sensible, par suite des dépenses auxquelles il est chaque jour obligé pour se rendre à son travail.

De plus, l'obligation de demeurer dans la banlieue si elle offre certains avantages au point de vue de la salubrité plus certaine des logements que l'on y construit, supprime pour l'ouvrier toute faculté de bénéficier des œuvres d'assistance collective, ou d'instruction, telles que les crèches pour les enfants, les cours du soir pour les adultes, les hôpitaux ou pharmacies populaires, qui peuvent prospérer seulement dans une agglomération.

Il est un autre danger, celui-là plus discutable et plus chimérique, que l'on a cependant parfois dénoncé comme devant empêcher l'ouvrier de devenir propriétaire.

L'industrie est sujette à des crises, qui stérilisant parfois tout un centre de production, obligent les ouvriers à abandonner la place pour chercher ailleurs du travail. Dans de pareilles circonstances

qu'advient-il de l'ouvrier propriétaire ? Contraint de se débarrasser de sa maison presque sur l'heure, juste au moment où une partie de la population émigrant, les immeubles baisseront nécessairement de valeurs et les acquéreurs seront rares, il sera peut-être condamné à subir en la vendant une perte de la moitié ou des deux tiers de son prix d'achat. N'aurait-il pas mieux fait d'employer ses économies en valeurs mobilières qui ne sont pas sujettes à de tels à-coups, et qui, en cas de besoin sont toujours d'une réalisation facile ?

Ce sont là, semble-t-il, des considérations bien lointaines, et trop rarement vérifiées dans la pratique pour déterminer une décision. Dans ces très grands centres on ne verra jamais une semblable révolution économique ; or c'est précisément là que la question des habitations salubres et à bon marché se posant, en même temps se pose la question de la propriété de l'habitation. Et d'ailleurs alors même qu'il faudrait vraiment compter avec de tels accidents il n'en resterait pas moins peu de chose à côté de ceux que comportent la plupart des autres placements.

En Angleterre les ouvriers n'ont pas soulevé de pareilles objections ; en masse ils sont devenus propriétaires : c'est que l'Anglais a l'amour du *home* que n'a pas le Français. En Angleterre chacun, à peu d'exceptions près, est propriétaire de sa maison, en France presque tout le monde n'en est que loca-

taire. A Paris, par exemple 15 o/o seulement des habitants logent dans une maison leur appartenant, et encore sur ce nombre beaucoup n'occupent-ils qu'un appartement et louent-ils les autres. Les ouvriers obéissent à la tendance générale, et indépendamment de toute question de difficulté matérielle, ils ne sont pas tentés de devenir propriétaires ; ils y voient des inconvénients plus que des avantages.

D'une façon générale d'ailleurs, l'état d'esprit de l'ouvrier français a contribué bien plus que telle ou telle considération extérieure et matérielle, à rendre difficile l'œuvre des sociétés de construction d'habitations à bon marché.

L'ouvrier français est imprévoyant et méfiant. Il suit sa route au jour le jour, ne songeant guère au lendemain et redoutant les nouveautés entre toutes ; s'il en est qui soient plus que d'autres de nature à l'effrayer, ce sont celles qui peuvent paraître émaner d'initiatives capitalistes ou patronales si la maison individuelle lui paraît inaccessible, le logement collectif dans les casernes ouvrières lui répugne. Il faut vaincre ses craintes et refaire son éducation.

De ceux qui ont toujours vécu sans autre horizon que leurs habitudes mêmes, on ne peut espérer être compris du premier coup lorsque l'on vient proposer le bouleversement de ses habitudes. Or c'est un peu dans cette situation que l'on se met vis-à-vis des

ouvriers, en leur offrant des combinaisons économiques destinées à leur fournir un logement hygiénique et sain. Les préoccupations auxquelles répondent les efforts tentés n'ont point encore effleuré la grande masse des principaux intéressés. Ils s'habituent au taudis, à la promiscuité, où la négligence s'excuse par la pauvreté.

Pour beaucoup la maison neuve, les soins d'entretien, le souci constant de l'hygiène, la surveillance permanente à exercer sur eux-mêmes et sur les enfants pour interdire les dégradations inutiles, tirer le meilleur parti de la place offerte, l'ordre et la propreté, constituent des vexations et des soucis que ne compensent point des avantages dont ils n'ont pas su encore apprécier l'utilité. C'est devant cette incurable négligence née d'un abandon séculaire, devant cette brutalité inintelligente que parfois molle ou debout sans raisons, se sont brisés les efforts de beaucoup de bonnes volontés. Et c'est par la force de leur influence que la contribution personnelle de l'ouvrier à l'amélioration de son logement est demeurée jusqu'à présent presque nulle

Ce n'est d'ailleurs pas en un jour que l'on s'est rendu compte des inconvénients des logements insalubres, et que, s'en étant rendu compte on est parvenu à tenter contre eux un effort pratique. L'opinion publique a franchi bien des étapes depuis

l'instant où pour la première fois elle se laissait émouvoir par les lamentables effets du surpeuplement, jusqu'au jour où elle obtenait pour le peuple la construction des maisons plus hygiéniques et plus vastes. Il faut laisser à chacun pour sa part le temps de franchir les mêmes étapes, il faut surtout l'aider.

Il faut commencer par convaincre l'ouvrier des exigences de l'hygiène et de ses bienfaits, peut-être alors comprendra-t-il qu'il a quelque chose à faire pour modifier les conditions de son existence. Il faut lui montrer qu'avec son intérêt individuel c'est l'intérêt social qui est en jeu, qu'en travaillant avec lui et pour lui, on travaille pour tous ; peut-être alors, ayant découvert le mobile, cessera-t-il de suspecter les actes, et ne considérera-t-il plus toute entreprise d'habitation à bon marché comme un piège dangereux tendu par un capitalisme exploiteur (1). Enfin et surtout il faut lui apprendre à mesurer ses besoins et à ménager ses ressources, à être économe et pré-

1. C'est d'ailleurs à cette œuvre de propagande que s'est surtout dévouée la Société Française des habitations à bon marché, dont nous avons déjà dit l'influence heureuse et le zèle.

C'est surtout à cette apathie de l'intéressé, que, M. Favaron, membre du Conseil supérieur des habitations à bon marché, président du Conseil d'administration de la Société de gestion de l'œuvre du Logement mutualiste, attribue le faible développement des constructions à bon marché.

voyant. Alors seulement il sera prêt et l'on pourra compter sur son concours.

Comment arrivera-t-on à ce résultat ? Sera-ce par une attaque de front, en dressant les idées en face des préjugés, en essayant contre les préventions des démonstrations raisonnables ? Sans doute une campagne de conférences pourrait avoir d'heureux effets, elle obligerait au moins à réfléchir, et guiderait les réflexions.

Mais c'est moins sur de tels moyens qu'il faut compter, nous semble-t-il, que sur les moyens plus détournés, accomplissant leur œuvre plus obscurément mais plus sûrement ; l'influence du milieu et sa pénétration lente. C'est de l'un à l'autre, par une sorte de contagion que se transmettront les principes nouveaux et il est une institution merveilleusement propre, par les rapprochements qu'elle crée, à faciliter cette contagion : la Mutualité. C'est dans le sein des associations mutualistes que l'ouvrier, attiré par l'ouvrier, apprendra ce qu'il se doit à lui-même et ce qu'il doit aux siens : la santé, le bien-être et la prévoyance.

Aussi l'avenir des logements salubres à bon marché est étroitement lié à l'avenir de la Mutualité.

La réalisation de l'habitation salubre et à bon marché, ne pouvait en effet demeurer étrangère aux préoccupations mutualistes : étroitement liée au problème de la santé publique, elle était trop voisine

des questions de secours aux malades et aux vieillards. Et comme le disait naguère M. Cheysson, s'assurer l'habitation c'est réaliser une forme de prévoyance supérieure à la retraite proprement dite, puisque la jouissance ne s'éteint pas avec le titulaire et que, transmise aux héritiers comme patrimoine « elle résout du même coup la question de l'assurance contre la vieillesse, et celle de l'assurance en cas de décès ».

Un premier mode de concours serait pour les sociétés de secours mutuels de placer une partie de leur fonds dans les œuvres d'habitations à bon marché, en faisant ainsi un instrument d'amélioration sociale, au lieu de les affecter à un emploi capitaliste. Mais ces sociétés ont généralement montré peu d'enthousiasme pour ce genre de placement, remarquant que s'il est utile au point de vue de l'intérêt général, il ne procure aux sociétaires aucun avantage direct, aucun droit à jouir des maisons dont leur apport a facilité la construction.

Restait alors à la mutualité à se mettre elle-même à l'œuvre pour le compte de ses adhérents en leur assurant après le versement de quelques cotisations, sinon toujours la propriété, du moins l'usufruit d'un logement salubre, qui sans demander des engagements aussi lourds, répondrait suffisamment au besoin immédiat.

C'est sous l'influence de ces considérations qu'a

été fondée « L'œuvre du Logement mutualiste » (1), qui précise ainsi elle-même son but :

« Faire œuvre immédiate d'hygiène et de préservation en offrant aux travailleurs la faculté d'occuper à titre onéreux le logement même dont ils jouiront gratuitement à l'expiration des périodes de versement ;

« Favoriser avant tout l'acquisition de maisons individuelles par la création d'une société filiale d'habitations à bon marché, et par des facilités d'épargne en vue de la construction ou de l'achat ;

« Assurer, à tous ceux qui ne pourront ni construire, ni acheter, la possession, jusqu'à leur mort, d'un logement sain, hygiénique et à bon marché ;

« Enfin pour ces derniers, et à l'époque de l'entrée en jouissance, convertir à leur gré l'usufruit en acquisition de la maison individuelle, en affectant à cette opération les sommes déjà versées pour l'usufruit. »

Les fondateurs de l'association estiment que l'œuvre du Logement mutualiste contribuera puissamment à développer les habitations à bon marché, non seulement dans les grandes villes et leur ban-

1. Association philanthropique de prévoyance mutuelle, placée sous le régime de la loi du 1^{er} juillet 1901. — Statuts déposés le 3 novembre 1906, *Journal officiel* des 10 novembre 1906 et 22 mars 1907.

lieue, mais encore dans les petites villes et dans les campagnes ; à fixer au sol l'ouvrier ou le journalier agricole et à empêcher l'exode des populations rurales vers les centres surpeuplés, rendant ainsi deux fois service à la cause pour laquelle elle travaille. Et en outre, regardant l'avenir, ils prévoient que dans deux ou trois générations les immeubles, comme l'actif mobilier de l'association, amortis mécaniquement par le simple jeu des cotisations, feront retour aux œuvres de mutualité pour être mis à la disposition de leurs membres. En sorte qu'au terme d'une période relativement courte, les pensionnés du travail et les retraités des sociétés de secours mutuels pourraient entrer en possession d'un logement gratuit et réserver intact pour les autres besoins de leur existence le produit de leur épargne.

La réalisation pratique de ce programme met en jeu deux organes : l'association mutualiste elle-même, dont le Conseil d'administration reçoit les cotisations, fait l'emploi des fonds sociaux sous le contrôle des sociétaires, et fixe les plans suivant lesquels seront construites et aménagées les maisons et une société de gestion, chargée de la construction des immeubles et des opérations financières qui s'y rattachent. Association et société de gestion ne sont rattachées l'une à l'autre que par un contrat étroitement limité, de façon à éviter

pour jamais la confusion des fonctions et des intérêts.

Enfin, pour mieux se prêter à toutes les modalités, à toutes les particularités locales, l'œuvre du logement mutualiste se propose de créer des groupes régionaux autonomes de patronage et propagande, et dans ce but s'est assurée le concours des unions départementales et des grandes sociétés de prévoyance et de retraite (1).

Le premier acte public de l'association doit être d'instituer entre tous les architectes de France un concours national que la société de gestion dote de 25.000 francs de prix et qui permettra à tous les architectes ou hygiénistes de fixer les règles qui doivent désormais être adoptées en matière d'hygiène, de salubrité et aussi d'art social.

1. V. la plaquette *Œuvre du Logement mutualiste* publiée tout récemment par le Conseil d'administration.

CONCLUSION

Si de tout ce qui précède il est une impression d'ensemble qui se dégage, c'est bien que l'infériorité constatée de la France dans la question des habitations à bon marché, tient moins à des causes matérielles qu'à des causes morales. Nous avons pu, il est vrai, en examinant soit les dispositions légales, soit le fonctionnement des sociétés, soit l'attitude des ouvriers, signaler tel ou tel point précis qui apparaît comme une cause, de difficultés. Mais sous presque toutes ces causes que ce soient les imperfections de la loi, la lenteur des capitaux, ou la réserve des ouvriers, il en est une autre qui reparaît, toujours la même, les habitudes nationales.

C'est une éducation nouvelle qui s'impose, éducation de l'architecte, éducation du capitaliste, éducation de l'ouvrier. Le rentier français, toujours fidèle aux vieilles habitudes ne connaît d'autre placement sérieux que le placement en fonds d'Etat ; il faut lui montrer que la construction de maisons à bon marché peut, avec une sécurité tout aussi complète lui fournir un revenu aussi considérable. Sans doute, les actions de ces sociétés ne seront jamais d'un très gros rapport, au moins si ces sociétés se

limitent à la clientèle que nous considérons comme seule intéressante ; mais elles peuvent être comparées à tout autre placement pour leur régularité et leur sécurité.

L'Etat lui-même jusqu'ici partage les tendances des individus, et ne consent à accorder aux habitations ouvrières auprès de certaines caisses publiques, qu'un crédit limité. Il doit entrer plus franchement dans cette voie.

L'ouvrier comprend à peine à l'heure actuelle la portée du mouvement qui se dessine, il commence à en entrevoir l'utilité. Il sort de la torpeur où la misère l'avait plongé. Il faut solliciter ce réveil, lui montrer les résultats déjà obtenus, le mettre en mesure de contribuer lui-même activement à l'augmentation de son bien-être par l'amélioration de son logement.

C'est sur lui qu'il faut compter. Il est le principal intéressé, il peut, en supprimant les intermédiaires, arriver à réaliser la réforme dans des conditions favorables.

Faudra-t-il constituer des organismes nouveaux ? Il existe déjà des groupements qui, semble-t-il, seraient tout prêts pour cette tâche : les associations mutualistes. Nous l'avons déjà vu, leur œuvre est toute proche de celles que poursuivent les habitations à bon marché : le maintien de la santé publique, auquel les mutualités ont jusqu'ici pourvu par

des indemnités de maladie ou de vieillesse et que les habitations à bon marché veulent assurer en mettant un logement salubre à la portée de tous.

En outre ces associations mutualistes, par le développement qu'elles ont déjà acquis, par le nombre de leurs membres, par leur organisation ramifiée et centralisée, constitueraient au service des habitations économiques une force puissante. La mutualité se développe tous les jours, les habitations à bon marché se développeraient parallèlement, et l'on pourrait espérer une expansion qui ne laisserait plus rien à envier à l'étranger.

Qu'en sera-t-il exactement dans la pratique ? Ces prévisions seront-elles toutes justifiées, le succès sera-t-il aussi complet qu'on l'espère ? Les premiers résultats répondront sans doute bientôt.

Mais, il reste acquis que ce qui a manqué jusqu'à aujourd'hui à l'œuvre des habitations ouvrières en France, c'est l'enthousiasme des intéressés et c'est l'argent, tari dans toutes ses sources par une commune méfiance, qui, ayant gagné l'ouvrier aussi bien que le capitaliste, a marqué ses effets jusque dans la loi.

Vu : le Président de la thèse,
GIDE

Vu : le Doyen,
CH. LYON-CAËN

Vu et permis d'imprimer :
Le Vice-Recteur de l'Académie
LIARD

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION. — Misère et encombrement des logements ouvriers. — Conséquences hygiéniques, morales et sociales. — Premiers mouvements d'opinion. — La loi française du 13 avril 1850.	5
CHAPITRE I. — <i>Les habitations à bon marché à l'étranger.</i> — La philanthropie et ses limites. — Les building societies anglaises et les building associations des Etats-Unis. — Les sociétés de construction et d'épargne en Allemagne. — La loi belge du 9 août 1889 et le rôle des Caisse d'Epargne en Belgique.....	18
CHAPITRE II. — <i>Les habitations à bon marché en France.</i> — Sociétés constituées sous la protection de la loi et Sociétés indépendantes. — Résultats obtenus.....	39
CHAPITRE III. — <i>La législation française sur les habitations à bon marché.</i> — La loi du 30 novembre 1894 et la loi du 12 avril 1906. — La protection morale : les comités départementaux. — L'appui pécuniaire ; autorisation de con-	

sentir des prêts accordée aux bureaux de bien- faisance et hospices. — Départements et com- munes. — Caisses d'épargne ; son inefficacité.	
— Le rôle des assurances sur la vie. — Les immu- nités fiscales et leur insuffisance. — Droit successoral exceptionnel. — Conditions aux- quelles sont soumis les privilèges de la loi : conditions imposées aux habitations ; condi- tions imposées aux sociétés.....	47
CHAPITRE IV. — <i>Difficultés de la construction à bon marché.</i> — La Société française des habita- tions à bon marché. — Sociétés anonymes et Sociétés coopératives. — Difficulté de cons- truire économiquement. — Difficulté de trou- ver des capitaux : les obstacles de la loi — l'abstention des capitalistes. — Maisons indivi- duelles et maisons collectives.....	84
CHAPITRE V. — <i>Les ouvriers et les habitations à bon marché en France.</i> — Attitude réservée des ouvriers. — Loyers trop cher pour les salai- res. — Eloignement et difficultés de communi- cation. — La propriété est-elle désirable pour l'ouvrier ? — Imprévoyance et méfiance ouvrières. — Les promesses de la Mutualité..	121
CONCLUSION.....	141

